NORDVIK

St. Jørgens vei 32

2 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

St. Jørgens vei 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Egenerklæringsskjema
41	Vedlegg
64	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.11.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker, nyoppusset (2026) 3-roms hjørneleil. med solrik balkong og flott utsikt! Heis. V.vann og fyring inkl.

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 671 539,-**
Fellesgjeld	**262 043,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 568,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til St. Jørgens vei 32 - En lekker 3-roms hjørneleilighet med skjermet beliggenhet i 6. etasje med heis!

Leiligheten ble omfattende oppusset i 2026 med blant annet nytt, flislagt baderom, moderne kjøkkeninnredning fra Epoq, nytt gulv og nymalte overflater. Her bor du i et skjermet og attraktivt boligområde med nærhet til grøntområder/parker, butikker og kollektivtransport.

Høydepunkter:

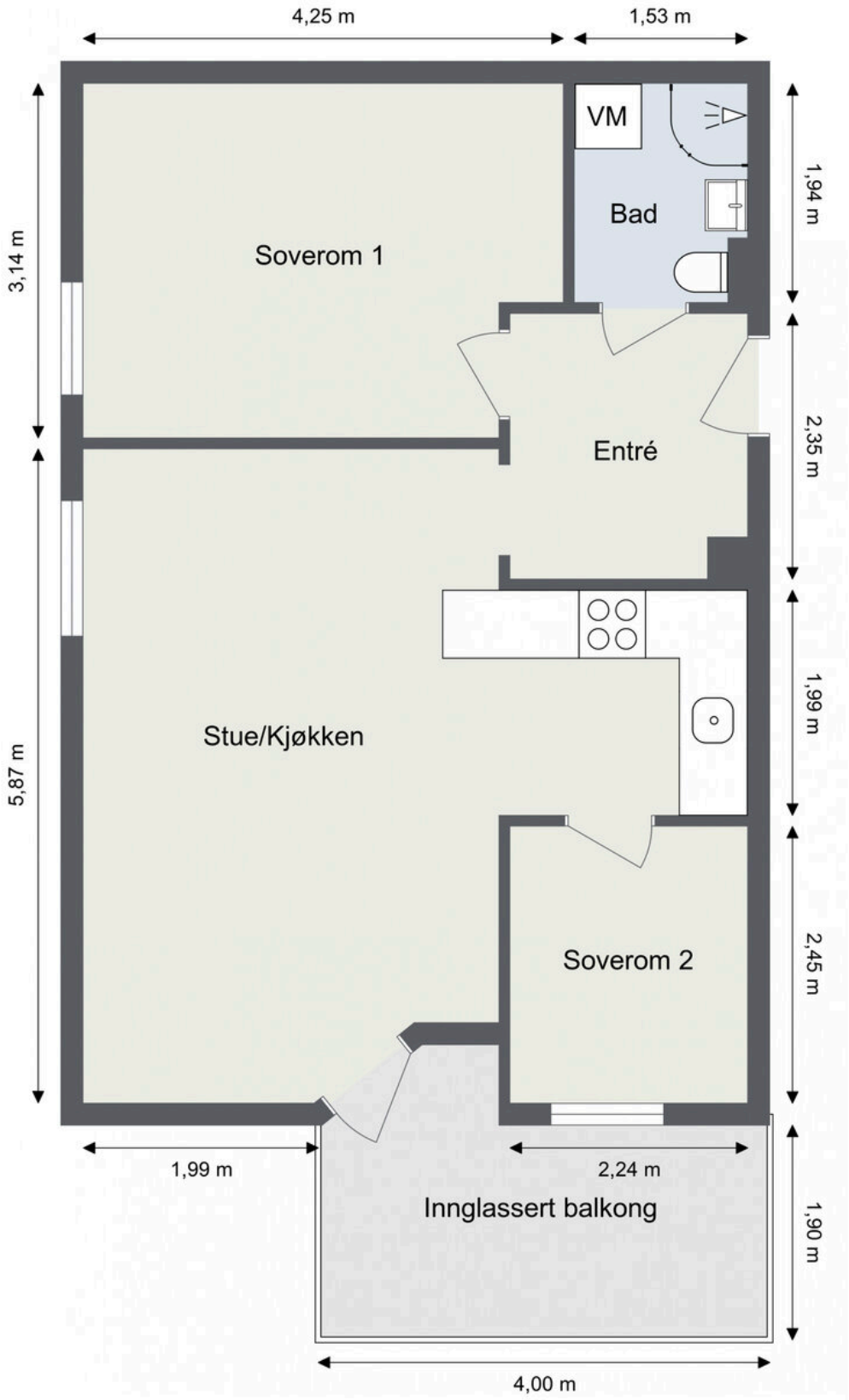
- Varmtvann og fyring inkludert i felleskostnader
- Fantastisk utsikt ut over byen og fjorden
- Solrik, innglasset balkong på 9 kvm
- Veldrevet borettslag
- Heis
- To boder
- Mulighet for leie av P-plass*

Velkommen til visning! Ta kontakt om oppsatt visning ikke passer.

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 63 kvm

Tyder





























Soverom 2 er perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

I det du kommer inn i boligen blir du møtt av en lys og romslig entré.





Her er det også god plass til å sette inn ønsket garderobeløsning. I tillegg disponerer leiligheten to boder.

Utenfor har du beboerparkering i tillegg til mulighet for leie av fast p-plass gjennom borettslaget.





Området er omkranset av parkområder med tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet.

Borettslaget fremstår som et pent og velstelt boligområde med mindre boligblokker, lekeplasser, grønne gressplener, trær og variert beplantning.





Noen minutters gange fra leiligheten ligger Hasle Torg med bla. T-banestasjon, Coop Mega, Vinmonopolet, Apotek og Baker Hansen m.m.

Leilighetens beliggenhet gir deg umiddelbar tilgang på idylliske tur- og rekreasjonsområder gjennom året.





Videre har du også gangavstand til flere idrettsanlegg som bla. nye Tøyenbadet, Intility arena, Jordal amfi og Valhall arena.

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
14-0562/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
St. Jørgens vei 32, 0662 OSLO
Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 522 i Hovin Borettslag, org.nr. 950142898

Selger
Elmer Bakke Hågensen

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
262 043,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 662 043,- (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))
---
5 671 539,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 681 039,- (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
1955

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 67 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, baderom, stue/kjøkken og to soverom.
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 63 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 2 kvm.

9. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 2 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.

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold på balkong med sol fra tidlig morgen til sen ettermiddag på sommerstid.

Innhold
6. etasje - 54 kvm BRA-I: Entré, baderom, stue/kjøkken og to soverom.
Leiligheten disponerer to boder; Én på loft og én i kjeller målt til hhv. 2 og 2 kvm.

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk og har god plass til ønsket garderobeinnredning. Leiligheten ble omfattende oppusset i 2026, så her kan du flytte rett inn!

Stue/kjøkken:
Leilighetens åpne stue- og kjøkkenløsning byr på en sosial og luftig planløsning, med naturlige soner for både avslapning og hyggelige måltider. Her er det god plass til en komfortabel sofagruppe og spisebord med fantastisk utsikt. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Kjøkkenet er nytt fra 2026 og levert av Epoq, med moderne, glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Innredningen har induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er også montert komfyrvakt og automatisk vannstopper. Fra stuen har du adkomst til en stor og solrik balkong på 9 kvm. Her er det god plass til utemøblement, beplantning og grill. Leiligheten ligger fint til i 6. etasje med heis, så her er du skjermet for innsyn, samtidig som du har fritt utsyn.

Soverom:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Her har du også samme, flotte utsikt ut over byen og fjorden.

Leiligheten har også et praktisk ekstra soverom med plass til seng og garderobe. Rommet passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov.

Bad:
Delikat og nytt baderom fra 2026, utført med flislagte gulv og vegger. Dokumentasjon foreligger. Badet har en moderne innredning med servant i benkeskap og speilskap, vegghengt toalett med innebygget sisterne og dusj med innfellbare glassdører. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Standard
Innvendige flater:
- Innvendige gulv er belagt med laminat.
- Vegger av sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
- Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyden ble målt til ca. 2,50 m i stue/kjøkken og entré.
- Glatte innvendige dører.

Baderom
Nytt baderom fra 2026. FDV-dokumentasjon er fremvist digitalt under befaringstidspunktet. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Hovedsluk i metall. Hjelpesluk i dusjsonen i plast. Flislagte overflater. Sparklet og malte plater i himling. Mekanisk avtrekk i himling i bad. Luftespalte montert under dørblad. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Kjøkken
Ny kjøkkeninnredning fra Epoq (2026).

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerpunkt for rør i rør anlegget er montert i inspeksjonsluke i entré og bad. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
- Kjøkken: Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i entré.
- Bad: Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad. Stoppekranene er funksjonstestet og funnet i orden.
- Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator montert i kjøkken. Avtrekksventil montert bak kjøkkeninnredning.
- Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Varme, ventilasjon, sanitær - Vannbåren varme

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Hulltaking bad. På bakgrunn av badets alder og fremlagt dokumentasjon vurderes det at det ikke er hensiktsmessig å foreta destruktive undersøkelser i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Øvrige punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0 i tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad eller andre forhold uten tilstandsvurdering.

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.

Det finnes gjesteparkering utenfor Joker-butikken. Gjester/besøkende kan parkere i maks 3 dager. Beboere kan parkere på gjesteparkeringen fra 21.00–08.00. Følg skiltingen som er satt opp på stedet.

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
Leiligheten ble omfattende oppusset i 2026:
- Nytt baderom med dokumentasjon på arbeider.
- Nytt Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Nymalte overflater.
- Nytt gulv.
- Nye heller på balkong.

Alle vinduer, samt balkongdør ble byttet i 2017 i regi av borettslaget.
2026

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad. Utført i perioden 16.09.26-30.10.26.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad. Utført i perioden 16.09.26-30.10.26.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad. Utført i perioden 16.09.26-30.10.26.

4. 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: ELEKTRIKER GRUPPEN AS 15.09.26-30.10.26. Trekking av nye kurser trekking av nye kabler Nye stikk og takpunkter.

5. 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: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad oppkobling av kjøkken. Utført i perioden 16.09.26-30.10.26.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Anlegget er eldre, men ingen feil.

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?
Salgsoppgave, ved kjøp av eiendommen.

Selger opplyser om at det foreligger samsvarerklæring på nytt elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing. Øvrige deler er beholdt og det foreligger ikke samsvarserklæring på dette.
Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Byggeår 1955.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med panel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Vinduer, utvendige dører og balkong:
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.
- Innglassert balkong i metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk i metallkonstruksjon med enkle skyvbare glass montert på rekkverket. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,2m under befaringstidspunktet.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskille i betong.
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. 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 D
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
Leiligheten varmes opp via radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og kjenner derfor ikke til årlig strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 568,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann & fyring, internett, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 351 561,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 406 244,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med GlobalConnect om levering av internett til alle leilighetene (1000/1000). Internett faktureres over felleskostnader. Den enkelte beboer kan selv tegne TV-abonnement om ønskelig.

Borettslaget

Om borettslaget
Leiligheten er tilknyttet Hovin Borettslag. Borettslaget består av 540 andelsleiligheter, fordelt på 25 bygninger. De første innflyttingene skjedde i perioden 1954–1956. Tomten som ble kjøpt i 1986, er på 61 476 m2 og har følgende gårds- og bruksnummer 122–148. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune og har adresse St. Jørgens vei 1–77 og 2–32.

- Forretningsfører er OBOS
- Borettslagets nettside: https://vibbo.no/hovin/om
- Vaskeriet er Hovin borettslags kultur- og forsamlingshus. Borettslagets beboere kan leie vaskeriet til private arrangementer.
- 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.

- Døgntilgjengelig Securitas via borettslaget.

Planer i borettslaget:
- Det er planlagt at det skal bygges et vognskur ved blokk 57. Styreleder opplyser om at prosjektet fortsatt er under planlegging.
- Det er planlagt vedlikehold at pipeløp i borettslaget. Prosjektet skal i følge styreleder startes opp på nyåret. Det foreligger pt. ingen estimat på kostnad i forbindelse med prosjektet.

Gjennomført arbeid/vedlikehold:
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

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Andelseiere i borettslaget og OBOS-medlemmer har forkjøpsrett. Meldefristen er satt til 09.11.2026 kl. 23:59. Kontakt megler for mer informasjon.

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 262 043,-pr. 22.10.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207575976
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 23 357 148,00
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207933325
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 101 209 254,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207933333
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 3 289 593,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208025872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 15 428 171,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning pt.

Fellesformue
Kr 19 272,- 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 vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.
Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnad en gang i året.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Se §7 i borettslagets vedtekter for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6610222

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 61 435 kvm (Eiertomt)
Borettslaget fremstår som et pent og velstelt boligområde med mindre boligblokker, grønne gressplener, trær og variert beplantning. Området er omkranset av parkområder med tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet. Dette gir et trivelig og grønt bomiljø med gode muligheter for både aktivitet og avslapning.

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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Hovin - et bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Borettslaget har flotte grøntarealer rundt og mellom boligblokkene, og i umiddelbar nærhet ligger Hovindammen og Nøtteskogen med lekeplass og felles grillplass.

Parker og grøntområder:
Leilighetens beliggenhet gir deg umiddelbar tilgang på idylliske tur- og rekreasjonsområder gjennom året. Borettslaget grenser mot den frodige Hovinparken, hvor du her finner store grøntområder og idylliske Hovindammen. Hovindammen er et ypperlig sted å tilbringe dagene både sommerstid og vinterstid. På vinterhalvåret omgjøres dammen til en av byens største skøytebaner. Ellers er veien kort til hyggelige grøntområder som Tøyenparken, Botanisk hage og Sinsenparken.

Idrett:
For den aktivitetslystne er stedet optimalt. Like ved leiligheten ligger Valle Hovin idrettspark med flere fotballbaner, samt Vallhall Arena, Intility Arena, Oslo Tennisarena og Oslo Turnforening Hasle - alt innenfor kort gangavstand. Vallhall Arena har store konsertarrangementer og Intility Arena er hjemmebane for eliteserielaget Vålerenga. På vinteren har du Valle Hovin kunstisbane til glede for både store og små.

Servicetilbud:
Dagligvarene kan du enkelt handle på Kiwi eller Rema 1000 som begge ligger få minutters gange fra leiligheten. Alternativt kan du rusle bort til søndagsåpne Joker (2-3 minutters gange fra leiligheten). Hasle Torg inkluderer blant annet Coop Mega med et bredt utvalg ferskvarer for de fleste anledninger samt et knippe forretninger inkludert Vinmonopolet, apotek m.m. Veien er heller ikke lang bort til Bryn eller Alna senter som begge inneholder en rekke forretninger innenfor de aller fleste bransjer. I nærheten av Valle Hovin finner du et godt utvalg restauranter og spisesteder som tilfredsstiller ulike smaker og matpreferanser. I nærområdet finner du både bakeri, pizzarestaurant, sushi og mye mer. Veien er også kort bort til koselige restauranter på Ensjø, Løren og Kampen.

Kollektivtilbud:
Kort vei unna finner du Hasle T-banestasjon som er stoppestedet for banens linje 5 Ringen via Tøyen - Vestli. Herfra kan du enkelt ta banen inn til Oslo S på få minutter, noe som gir deg effektiv reisevei inn til sentrum. Alternativt kan du benytte deg av buss nr. 60 fra Hasle eller buss nr. 21 fra Gladengveien. Det gode kollektivtilbudet i område inkluderer også flybussen til Gardermoen, som du enkelt kan ta fra Gladengveien. Herfra er det strake veien til flyplassen. Med et formål om at alt skal være tilgjengelig for beboerne innenfor kort rekkevidde finner man det meste man trenger til hverdagen i umiddelbar nærhet. Et flott sted å bo for deg som ønsker å ha enkel hverdagslogistikk.

Skoler og barnehager:
Barnehage og skole for alle trinn ligger i umiddelbar nærhet. Det er ca. 500 meter til Teglverket skole som har

elever fra 1. til 10. klasse. Teglverket barnehage ligger også omtrent 500 meter unna, og Hovin barnehage ligger kun ca. 150 meter unna.

Velkommen til et hyggelig nabolag!

Skoler og barnehager
Adressen sokner til Teglverket barne- og ungdomsskole som ligger ca. 500m gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggemelding for våningshus datert 1953, samt tilsynsrapport med påtegning om at ferdigattest ble gitt 19.06.1959.

Videre foreligger det ferdigattester for senere arbeider:
Balkonger datert 25.10.1993
Fasadeendring datert 30.12.1997
Rørgjennomføring datert 19.06.2020

Det foreligger igangsettingstillatelse for innglassing av balkonger, datert 15.02.2007. Videre foreligger det sluttnotat/henleggelse for tiltaket med årsak: Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men disse avviker fra dagens planløsning. Det er etablert et soverom i deler av opprinnelig kjøkken. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig iht. bestemmelsene i S-2864, vedtatt 14.05.1986.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Plansaker - Saksnummer: 2025/06833 - Detaljregulering , Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Hensikt: Hensikten med planinitiativet er å forbedre tilrettelegging for gange, sykkel, kollektiv på strekningen. Oslo kommune v/Bymiljøetaten er forslagstiller.

Plansaker - Saksnummer: 201609079 - Hjørnetomten Grenseveien/Økern veien. (Hasle T-bane stasjon). Planer om Bolig/næring,hotell,torg m.m.
Hensikt: NG COMMERCE AS foreslår å omregulere Hjørnetomta i krysset Økernveien/ Grenseveien til bolig/kontor/forretning/bevertning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (bydelsarealer, helse, velvære)/hotell/overnatting, felles kjørevei, torg, gang-/sykkelvei, sykkelanlegg, bane, annen banegrunn – grøntareal og annen veggrunn – grøntareal. Hensikten med planen er å etablere boliger, utadrettet virksomhet og hotell rundt et nytt offentlig torg ved Hasle T-bane. Maksimal høyde på bebyggelsen er 48,5 meter, tilsvarende 14 etasjer.

Plansaker - Saksnummer: 201801786 - Økernveien 97 - Avklaringsfase 2 - Omregulering til boligformål
Hensikt: Økernveien Eiendom AS ved Stor-Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Økernveien 97-99, «Hasle Stasjon» fra kontor/forretning (Bilforretning) til boliger med næringslokaler i de nederste etasjene mot Økernveien og T-baneperrongen, nye gater og torg. Det foreslås 21 000 m2 over terreng hvorav 17 100 m2til boliger. Det tilsvarer ca. 215 boliger og høyder på 3 -12 etasjer, tilsvarende ca. 15 - 44 meter. Forslaget innebærer en ny gang- og sykkelbro fra Haslevangen og over T-banesporet og et torg.

Plansaker - Saksnummer: 201615880 - Økernveien 115 - Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger
Hensikt: Økernveien 115 Utvikling ønsker å omregulere tomta fra industri (bilforretning) til bolig med noe næring, barnehage og park . Det legges opp til at Isberg bygget delvis bevares og integreres i prosjektet.

Byggesak - Saksnummer: 2026/07989 - St. Jørgens vei 20 - innlemmelse av loftsareal i underliggende boenhet, etablering av intern forbindelse mellom etasjene og innsetting av nye takvinduer
Status: Under behandling

Ensjø, Løren og omegn er under utvikling og kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i området.
For mer 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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-

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 10. november 2026

Ansvarlig megler
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

St. Jørgens vei 32

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	738 elever, 53 klasser	6 min 0.5 km
Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 40 klasser	9 min 0.7 km
Løren skole (1-7 kl.)	740 elever, 40 klasser	18 min 1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 13 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	13 min 1.2 km
Valle Hovin videregående skole		11 min
Kuben videregående skole		15 min

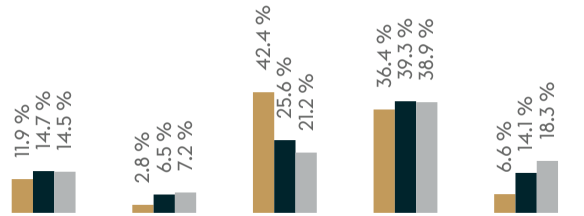
Offentlig transport

Hasle	Linje 5	6 min 0.5 km
Hasle	Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	18 min 1.5 km
Carl Berners plass	Linje 17	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

Barnehager

Hovin barnehage (1-5 år)	65 barn	2 min 0.2 km
Teglverket barnehage (0-6 år)	160 barn	6 min 0.5 km
Espira Marienfryd barnehage (1...	116 barn	8 min 0.7 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

Hovindammen	2 min
Valle Hovin	4 min
SATS Hasle	7 min
FitnessXpress Intility Arena	14 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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Elmer Bakke Hågensen	9578-5999-4-3932306	2026-11-01 19:57:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
1. nov. 2026

Oppdragsnummer
14-0562/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Jørgens vei 32, 0662 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Elmer Bakke Hågensen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2026

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad Utført i i perioden 16.09.26-30.10.26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice A Totalrenovering av bad Utført i i perioden 16.09.26-30.10.26

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad Utført i i perioden 16.09.26-30.10.26

---

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?

Nei

---

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: ELEKTRIKER GRUPPEN AS 15.09.26-30.10.26 Trekking av nye kurser trekking av nye kabler Nye stikk og takpunkter

---

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: Smestad & Vangsøy Rørservice AS Totalrenovering av bad oppkobling av kjøkken Utført i i perioden 16.09.26-30.10.26

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Anlegget er eldre, men ingen feil

---

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? Salgsoppgave, ved kjøp av eiendommen

---

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?

Nei

---

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0562/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Elmer Bakke Hågensen	**2026-11-01**

Identifikasjon



Elmer Bakke Hågensen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tyder



Tilstandsrapport

St. jørgens vei 32, 0662 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 3. november 2026
Utskriftsdato:	Fredag 6. november 2026
Referanse:	14554

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2026	Renovering av bad, utført av Smestad & Vangsøy Rørservice AS
2026	Trekking av nye kurser trekking av nye kabler Nye stikk og takpunkter, utført av Elektriker gruppen AS.
2026	Lagt nytt laminatgulv, overflateoppusset veggoverflater og himlinger, utført som egeninnsats.
2026	Montert nytt Epoq kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, utført som egeninnsats.
2026	Tilkobling av vann og avløpsrør i kjøkken, utført av Smestad & Vangsøy Rørservice AS

Konklusjon

Andelsleilighet i 6. etasje med innglassert balkong og to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten fremstår som velholdt og har normal standard.

Referansenivå

Boligen er oppført 1955 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Elmer Bakke Hågensen til å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		2			
6. etasje	54		9		
Loft		2			
Sum	**54**	**4**	**9**	**0**	**0**
Sum BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		Innglassert balkong
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Vegg mellom innglassert balkong og leiligheten er medberegnet i BRA-b.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Elmer Bakke Hågensen
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Elmer Bakke Hågensen Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 122 Bnr: 148
Tomteareal:	61435.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	HOVIN BORETTSLAG
Eierform:	Andel
Leilighetsnummer:	H0604
Andelsnummer:	522
Aksjeselskap:	HOVIN BORETTSLAG
Organisasjonsnummer:	950 142 898
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1955

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og bindingsverk, forblendet med teglstein og kledd med panel.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Dørcalling.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier renovert i 2026.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 0

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon er fremvist digitalt under befaringstidspunktet.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad - *Gulv i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Hovedsluk i metall. Hjelpesluk i dusjsonen i plast.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 0

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk i himling i bad.
Luftespalte montert under dørblad.

Vurdering: Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkle undersøkelser som er utført. Bygningsdelene har normal slitasje.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 0

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 0

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking for måling av fukt i tilstøtende konstruksjon er ikke utført, da badet er nyere enn 5 år, og det foreligger fullverdig dokumentasjon på utførelse og oppbygging av våtrommet.
Vurdering:	På bakgrunn av badets alder og fremlagt dokumentasjon vurderes det at det ikke er hensiktsmessig å foreta destruktive undersøkelser i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Dokumentasjonen gir grunnlag for å vurdere utførelsen av våtrommet, men erstatter ikke en fysisk kontroll av fuktforholdene i lukkede konstruksjoner. Når hulltaking ikke utføres, vil det være en begrensning i undersøkelsen, og eventuelle skjulte fuktforhold, lekkasjer eller begynnende skader i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Det kan derfor foreligge skjulte avvik som ikke er avdekket ved den visuelle kontrollen eller gjennom fremlagt dokumentasjon. Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for ytterligere undersøkelser og utbedringstiltak.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilsautomater, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Eier opplyser om at det er montert varmekabler i baderomsgulvet. Samsvarserklæring signert Elektriker Gruppen AS og datert 02.11.2026 er fremvist for følgende arbeider: Rehabilitering av bad ihht fastpris. Samsvarserklæring signert Elektriker Gruppen AS og datert 05.11.2026 er fremvist for følgende arbeider: OMTREKKING AV LEILIGHETEN NYTT ELEKTRISK ANLEGG I LEILIGHETEN OPPLEGG OG MONTERING AV STIKK OG LAMPER I ALLE ROM
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget (enkelte sikringer/kurser i sikringsskapet). Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerpunkt for rør i rør anlegget er montert i inspeksjonsluke i entrè og bad. Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Kjøkken: Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i entrè. Bad: Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad. Stoppekranene er funksjonstestet og funnet i orden.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i oppholdsrom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Kullfilterventilator montert i kjøkken. Avtrekksventil montert bak kjøkkeninnredning.
Vurdering:	Det anbefales at det monteres bedre adkomst til avtrekksventil i kjøkkenet. Det er ikke registrert avvik eller skader, i henhold til gjeldende regelverk fra byggeår i forhold til de enkle undersøkelser som er utført. Bygningsdelene har normal slitasje.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Nei, ikke i alle rom på grunn av vanskelig tilkomst

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring og aldersslitasje.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert?
Nei

Er det synlig råte i vinduer?
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Innglassert balkong i metall- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken. Tremmer i tre på betongdekke. Rekkverk i metallkonstruksjon med enkle skyvbare glass montert på rekkverket. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,2m under befaringstidspunktet.
Vurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

Antall kvadratmeter
8,4

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyden ble målt til ca. 2,50 m i stue/kjøkken og entré.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2026

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Epoq

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Entré, stue/kjøkken og soverom 1.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 0

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente byggetegninger er gjennomgått og kontrollert mot dagens planløsning. Ved gjennomgangen er det registrert at det er etablert et ekstra soverom i en del av det som opprinnelig var disponert som kjøkken. For øvrig fremstår leilighetens planløsning å være i samsvar med de godkjente byggetegningene.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i leiligheten.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Radonmåling er ikke aktuelt for denne boligen, da det ikke er relevant i boliger fra 3. etasje og oppover i henhold til undersøkelsespunkt i NS 3600.

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som meget høy.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	03-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	03-11-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 01.11.2026 er mottatt	Mottatt
El. tilsyn		Ikke utført	
Godkjente plantegninger	03-11-2026	Godkjente byggetegninger datert 30.okt.1953 er innhentet fra saksinnsyn fra Oslo kommune sin hjemmeside	Innhentet

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0562/26 . Vår ref.: 0072-1-6134 Dato: 22.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950142898
Andelseier:	Hågensen, Elmer Bakke
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6134
Adresse:	St Jørgens Vei 32, 0662 OSLO
Andelsnummer:	522
Gnr.	122
Bnr.	148
Borettsinnskudd:	Kr. 4 100,00 ,–

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	23 357 148,00
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	101 209 254,00
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	3 289 593,00
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	15 428 171,00
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: 5 568,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	727,00	
Felleskostnader	4 841,00	

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:	490,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 350,-
Annen formue:	19 272,-
Gjeld:	269 670,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207575976
Restsaldo:	42 733,82
Kapitalkostnader:	286,21
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207933325
Restsaldo:	185 084,62
Kapitalkostnader:	1 110,16
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207933333
Restsaldo:	6 015,94
Kapitalkostnader:	444,22
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**

Lånenummer:	98208025872
Restsaldo:	28 208,92
Kapitalkostnader:	167,50
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 262 043,30,-, 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.

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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

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

Å 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**

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



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 pliikter 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

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.

Skj. B 37. 10000.

OSLO KOMMUNE 22/1 blokk 21
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
FG/KRB SENTRALBORD 417200

APPROBASJON

J.nr. 439/53

g.nr. 122, b.nr. 1 blokk 21

Ad:

Anmelder: Arkitektene Rinnan, Tveten og Colbiörnsen, Torggt. 17, rom 307, Oslo.

Eier: Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17. Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 5 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2 1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7 1949, byggeforskriftene av 15/12 1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser följes.
Byggemeldingen har tidligere vært forelagt plan- og fasaderådet, bygningsrådet, helserådet og brannstyret. Uttalelser fra disse av henholdsvis 12/2 1953, 25/2, 24/2 og 26/2 1953 er tidligere oversendt Dem og det henvises til disse.
Trappehuset må males i lyse farger.
Det må monteres lokalt brannmeldeanlegg i huset etter brannsjefens nærmere bestemmelse. En brannkran pr. etasje tillates plassert i trapperom etter brannsjefens nærmere bestemmelse.
En eventuell vriding av bygningen må dröftes med bygningssjefen (kfr. plan- og fasaderådets uttalelse). Da bygningsrådet anser 1 heis til 48 leiligheter for å være for lite, må dette spörsmål også dröftes med bygningssjefen.
Forövrig vises til nedenfor nevnte punkter 1,2,3,7,8,9,10,11 og 12.

För byggetillatelse kan gis, må

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1 1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr.ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann-og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medförer ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjöre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjöres regning med ström til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 27. oktober 1953.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 430
Mottatt 1 FEB 1955
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Oslo Bolig og Sparelag

Ansvarshavende

Approbert

Påbegynt 19/1-54

Ferdigattestert 19-6-1959. N.P. Ltt 13/1-58 SLG

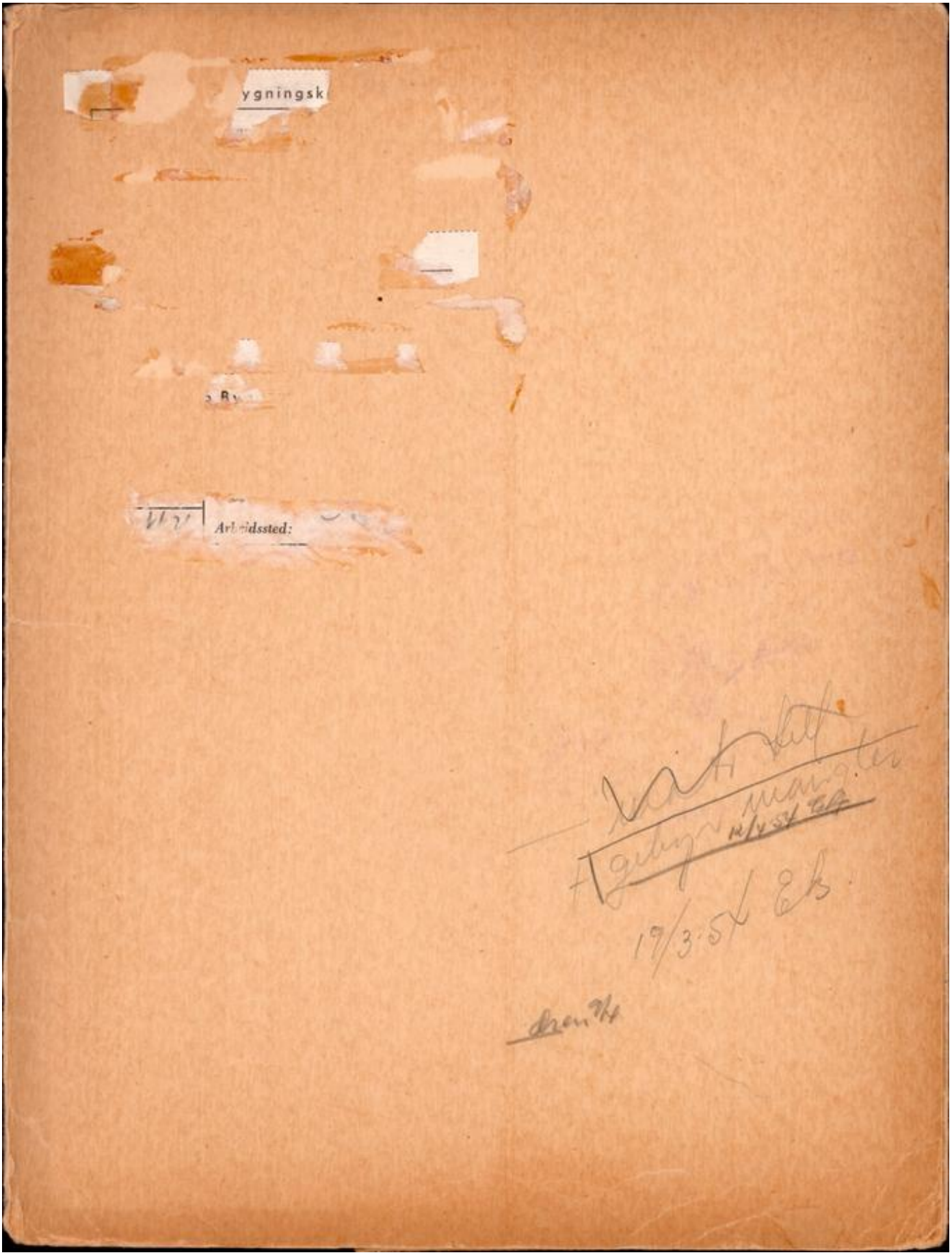
Arbeidets art Våningshus

G.nr. 122 **b.nr.** 1 **pars.** **Matr. nr.** , Vei 490

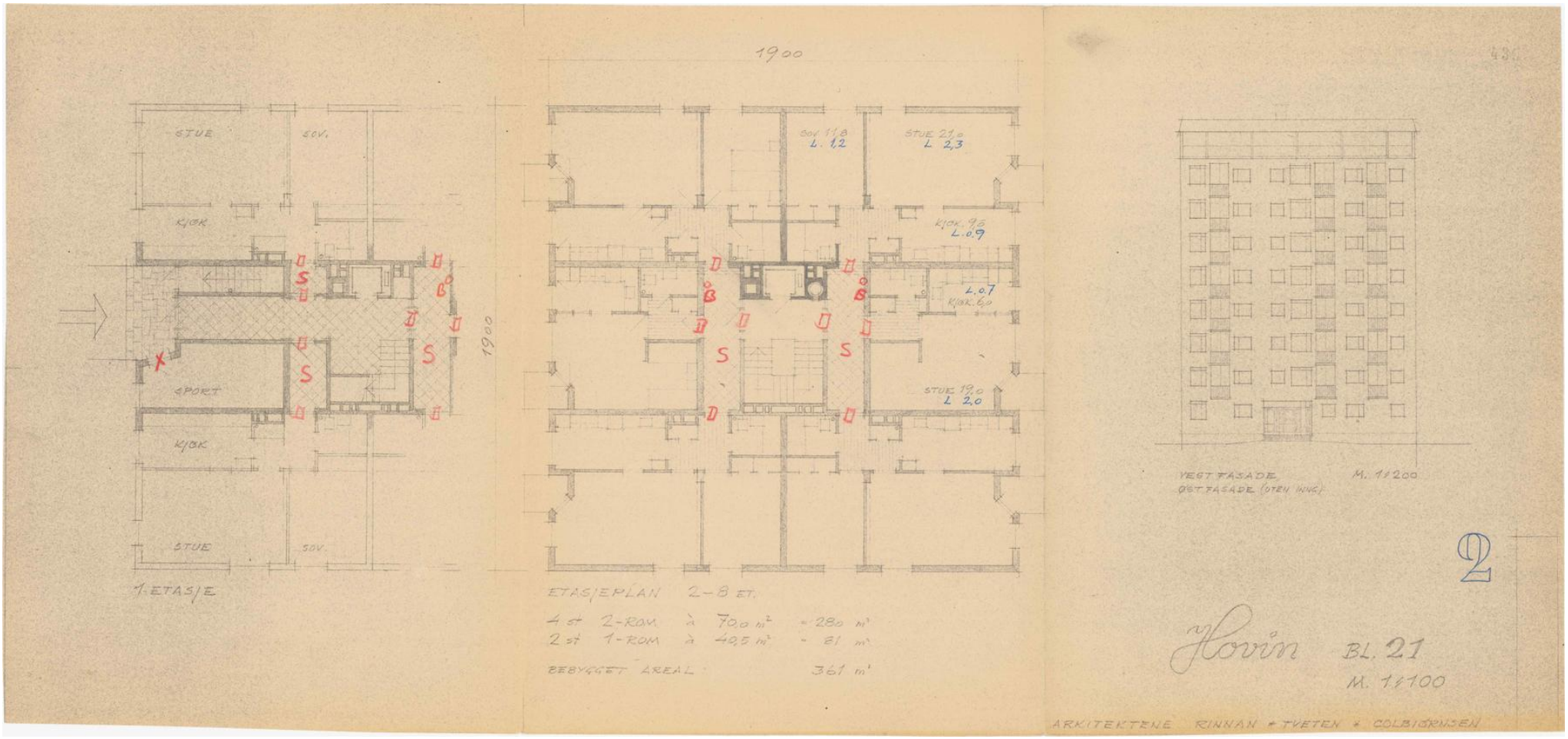
Blokk 21 21. Kvgn 65 32 Bosund

Skj. B 45 - 5000 10-52

4. 29/10-56 Ikke godkj. 10/12-56
Hvitkontr. 29/10-56. G. 6/11-56.
B. 14/1-57.


ygningsk
Arbejdssted:

Tirsdag kl. 9^{30}.


STUE
SOV.
K/BK
SPORT
K/BK
STUE
SOV.
1900
1900
SOV 1,8
L. 1,2
STUE 21,0
L 2,3
K/BK. 9,2
L.0,9
L.0,7
K/BK. 6,0
STUE 19,0
L 2,0
1. ETASJE
ETASJEPLAN 2-8 ET.
4 st 2-ROM à 70,0 m² = 280 m²
2 st 1-ROM à 40,5 m² = 81 m²
BEBYGGET AREAL 361 m²
VEGT FASADE
ØST FASADE (OTEN HVK.)
M. 1:200
2
Hovin BL. 21
M. 1:100
ARKITEKTENE RINNAN • TVETEN • COLBJØRNSEN

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovin Brl. v/Jens P. Skovholt
St. Jørgens vei 26

0662 OSLO

Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920300082	93/53268

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	25. oktober 1993

Arbeidssted : 122/0148, St. Jørgens vei 32
Byggherre : Hovin Brl. v/Jens P. Skovholt, St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Svein O. Elvevoll datert 1. september 1993, om at balkongene er bygget ferdig, og at det er kontrollert at arbeidet har fått en sikker og teknisk forsvarlig utførelse, i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen datert 14. august 1992.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 19.06.2020

Deres ref.: Tor Egil Orvei Vår ref.: 202002171-5 Saksbeh.: Belin Fatahi Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ST. JØRGENS VEI 1 - 77, 2 - 32	Eiendom:	122/148/0/0
Tiltakshaver:	HOVIN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – St. Jørgens vei 1 - 77, 2 - 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørgjennomføring for 24 blokker i Hovin Borettslag, mottatt 16.06.2020.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Belin Fatahi - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

BGO Arkitekter AS
Pilestredet 75 C
0354 OSLO

KOPI

Dato 13 JULI 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200505796-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell-Arth. Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ST. JØRGENS VEI 32	Eiendom:	122/148/0/0
Tiltakshaver:	Hoving BRL	Adresse:	St. Jørgens vei 67, 0662 OSLO
Søker:	BGO Arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75 C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder:

- innglassing av byggets eksisterende balkonger.

Arealer: Det anses unødvendig å beregne U-grads arealer ved innglassing av balkongene.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 08.07.2005 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra maks tillat U-grad for å kunne innbygge eksisterende balkonger.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden gjelder innglassing av eksisterende balkonger.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldene reguleringsplan er S – 2864 . vedtatt 14.05.1986. Bolig.

Byggetomten:
Innglassingen av balkongene medfører ingen endringen av tomten.

Estetiske krav:
Den omsøkte utførelse av innglassing av balkongene tilfredstiller de estetiske vurderinger som skal foretas etter Pbl's § 74.2.

Beliggenhet og høydeplassering:
Innglassingen medfører ingen endringer i beliggenhet og høydeplassering.

Avkjørselsplan
Avkjørselsplan etter vegloven §§ 40 – 43 er ikke nødvendig å vurdere i denne saken.

Veiplikt (pbl § 67)
Veiplikt etter Pbl's § 67 er ikke relevant å vurdere i denne type saker.

Ansvar og kontroll:
All godkjennelse av funksjoner og fagområder som defineres i kontrollplaner utsettes til søknaden om igangsettelsestillatelse behandles.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til søknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:
Uttalelse fra andre myndigheter anses ikke nødvendige i denne saken.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra maks tillatt U-grad fastsatt i reguleringsplanen.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at uinnglassede balkonger ikke regnes med i U-graden, mens innglassede balkonger blir å regne med i U-graden. Balkongene som nå ønskes innglasset er tidligere godkjent ombygd og utvidet. Dette arbeid er allerede utført.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

PBE's samlede vurdering er at den anmeldte innglassing av balkongene tilfredstiller de estetiske og tekniske forhold som er nødvendig å vurdere i slike saker. Dessuten anses måten innglassingen foretas på å være godt tilpasset bygget og tidligere utførte ombyggingsarbeider med balkongene.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1 .Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2 .Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
For seksjonsleder

Kjell-Arth. Andersen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

BGO Arkitekter AS
Pilestredet 75 C
0354 OSLO

Dato: 15 FEB. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505796-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell-Arth. Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ST. JØRGENS VEI 32	Eiendom:	122/148/0/0
Tiltakshaver:	Hoving BRL	Adresse:	St. Jørgens vei 67, 0662 OSLO
Søker:	BGO Arkitekter AS	Adresse:	Pilestredet 75 C, 0354 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTELSESTILLATELSE - ST. JØRGENS VEI 32

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.11.2006 – mottatt i etaten 06.11.2006, tilleggsdokumentasjon av 01.12.2006 – mottatt i etaten 04.12.2006 og ytterligere dokumentasjon mottatt 14.12.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 13.07.2005 tillates nå igangsatt.

Det er ikke vedtatt endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden gjelder innglassing av byggets eksisterende balkonger.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
936626238 BGO Arkitekter AS	Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
936626238 BGO Arkitekter AS	Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3 Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3 arbeidsOmrader Arkitektur, Byggeteknikk

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

981888863 Lumon Norge AS	Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2 arbeidsOmrader Glass og metall, Ventilasjon og klimateknikk

Krav om uavhengig kontroll:
Det vil ikke bli krevd uavhengig kontroll for involverte parter i denne byggesaken.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Påvisning er ikke aktuelt i denne byggesaken.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 27.10.2006 underskrevet av utførende er godkjent. Borettslaget har i brev av 14.12.2006, mottatt i etaten 19.01.2007, akseptert at utførende underskriver på vegne av borettslaget.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klage
Dersom rammetillatelsen er påklaget og klagen ennå ikke er endelig avgjort skjer igangsetting av arbeidet således på egen risiko inntil det foreligger en endelig avgjørelse i eventuelle klagesaker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Frederik Sømme
avdelingsenhetsleder

Kjell-Arth. Andersen
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Vedlegg: 88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten

Gnr / Bnr:	122 / 148
Adresse:	ST. JØRGENS VEI 32
Saksnr:	2005/05796
Registrert dato:	09052005

C

ARKIVOMSLAG

Forhåndskonferansen 20050184 arkivert i saken.

Gnr / Bnr:	122 / 148
Adresse:	ST. JØRGENS VEI 32
Saksnr:	2005/05796
Registrert dato:	09052005

122 / 148

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200505796 (B) St. Jørgens vei 32 - Inngjassing av balkonge
Eiendom: 122/ 148/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABVE / KAA
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: ST. JØRGENS VEI 32
Poststed: 0662 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 4
Søker: BGO Arkitekter AS
Pilestredet 75 C
0354 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Hoving BRL
St. Jørgens vei 67
0662 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
10	V	10032015	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	.	D / DA2 / SATR	J
9	I	14122006	Fullmakt til Lumon Norge AS - St. Jør	Hovin borettslag	PR / PAB1 / KAA	J
[redacted]	U	15022007	Gebyrskjema - ST. JØRGENS VEI 32	Hoving BRL	PR / PAB1 / KAA	J
[redacted]	I	01122006	Ansvarsrett for prosjektering - St. J	BGO Arkitekter AS	PR / PAB1 / KAA	J
6	U	15022007	Igangsettingstillatelse - ST. JØRGEN	BGO Arkitekter AS	PR / PAB1 / KAA	J
5	I	02112006	Søknad om igangsettingstillatelse - S	BGO Arkitekter AS	PR / PAB1 / KAA	J
4	U	13072005	Gebyrskjema 2005	Hovin Borettslag	PR / PAB1 / KAA	J
3	U	13072005	Rammetillatelse	BGO Arkitekter AS	PR / PAB1 / KAA	J
2	V	13072005	Vedlegg avfall	.	O / OPTB / GAA	J
1	I	22042005	Søknad om rammetillatelse - St. Jørge	BGO Arkitekter AS	PR / PAB1 /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				11052005	11052005
VANN- Vurdert	Pål Granberg			11052005	11052005
AVFALL- Vurdert	Gunnar Aavik			13052005	13072005
VEI - Vurdert	Wahid Cherif			19052005	20052005
11 Rammetillatelse	Kjell-Arth. Andersen			08072005	13072005
17a Beregne gebyr	Kjell-Arth. Andersen			08072005	13072005
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			11072005	11072005
19 Igangsettingstillatelse	Kjell-Arth. Andersen			19122006	29012007
17a Beregne gebyr	Kjell-Arth. Andersen			29012007	07022007
[redacted]					

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200501984 (B) St. Jørgens vei - Forhåndskonferanse - Inngl
Eiendom: 122/ 148/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABVE / KAA
Sone:

Sakstype: 12, Forhåndskonferanse

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Byggested: ST. JØRGENS VEI
Poststed:

Lovhjemmel: PBL93A, Forhåndskonferanse
Søkn.kateg.: 1
Søker: BGO Arkitekter AS v/Dag Nerbø
Pilestredet 75 C
0354 OSLO

Merknad:

Tiltakshaver: Hovin borettslag v/Geir Leirtrø

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
2	U	07032005 ✓	Referat fra forhåndskonferanse	BGO Arkitekter AS v/Da	PR / PAB1 / KAA	J
1	I	11022005 ✓	Anmodning om forhåndskonferanse, St.	BGO Arkitekter AS	PR / PAB1 /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				16022005	16022005
08 Forhåndskonferanse	Kjell-Arth. Andersen			02032005	07032005
00h Saken kan arkiveres	Kjell-Arth. Andersen			25012007	25012007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 10032015

Saksnr: 200505796-10

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - St. Jørgens vei 32

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

27 JAN. 1998

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovin borettslag v/styret
St. Jørgens vei 43

0662 OSLO

Heimdal, Trond
Stian Kristensens vei 10

1349 RYKKINN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960001449	97/77625

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	30. desember 1997

Arbeidssted : 122/0148 St. Jørgens vei 32
Byggherre : Hovin borettslag v/styret, St. Jørgens vei 43, 0662 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 21, FASADEREHAB. BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 26.11.97. og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Infobank, åpningstid 8.00 - 15.00, telefon: 815 44 424. Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80 150

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

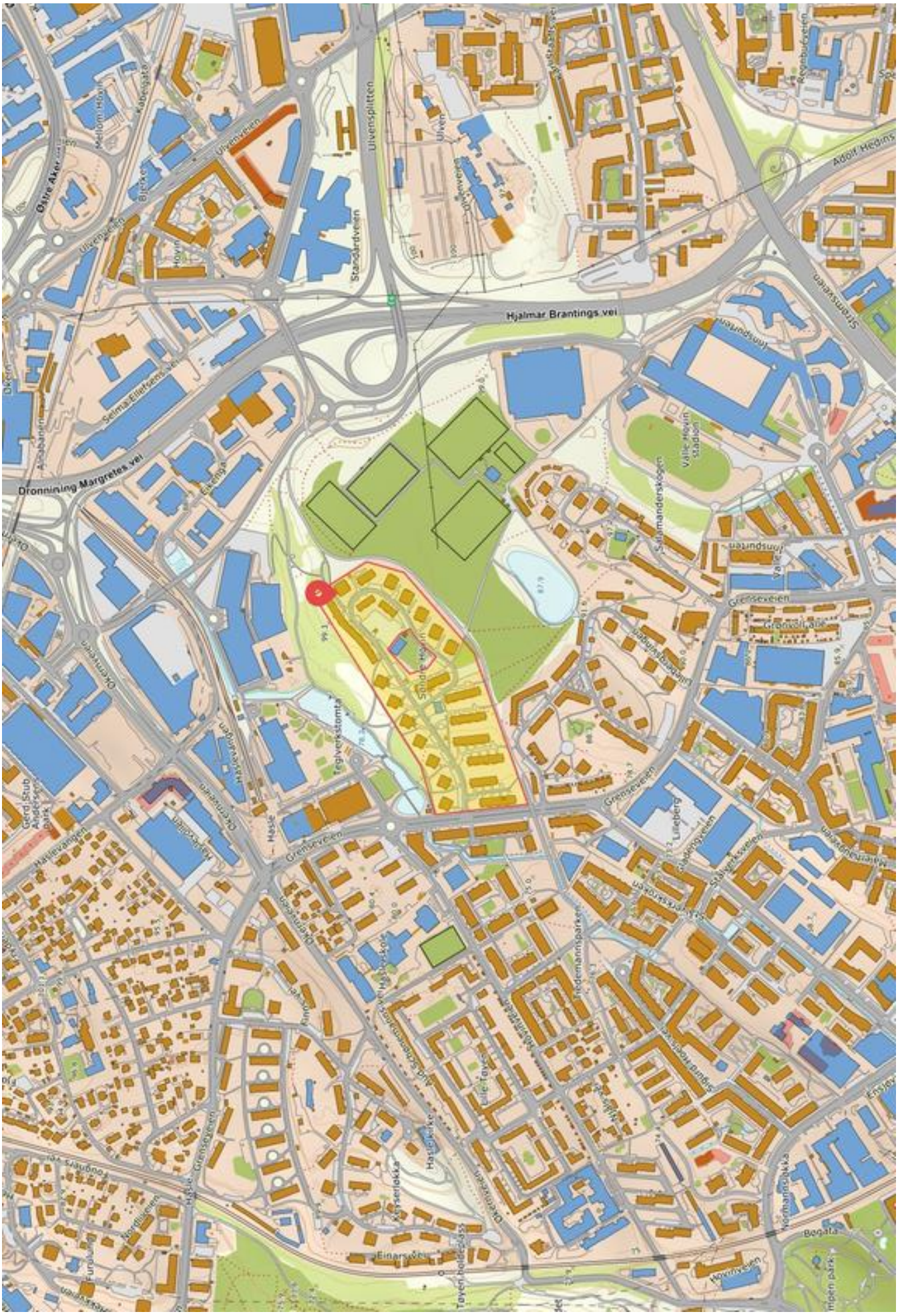
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

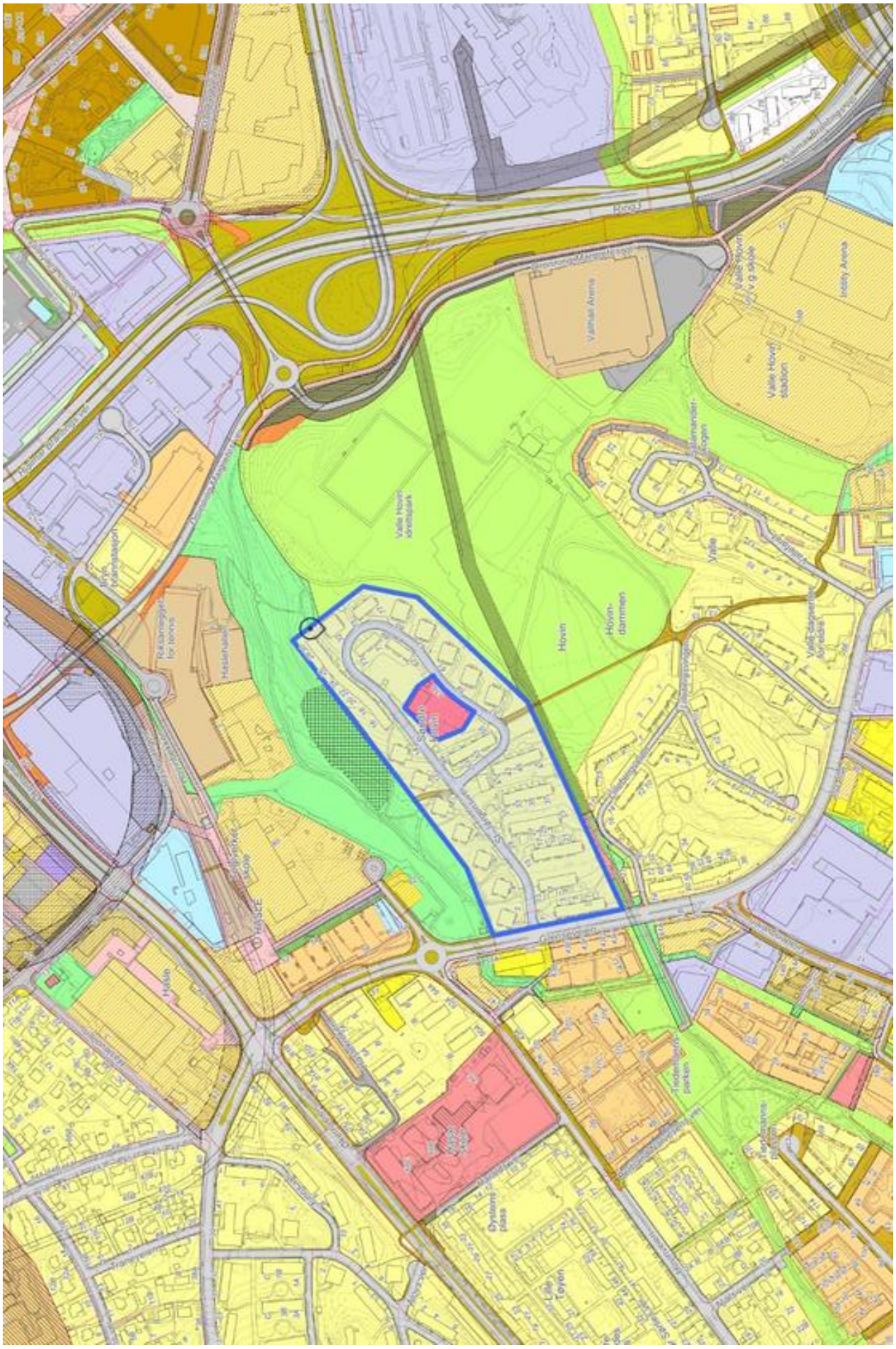
§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

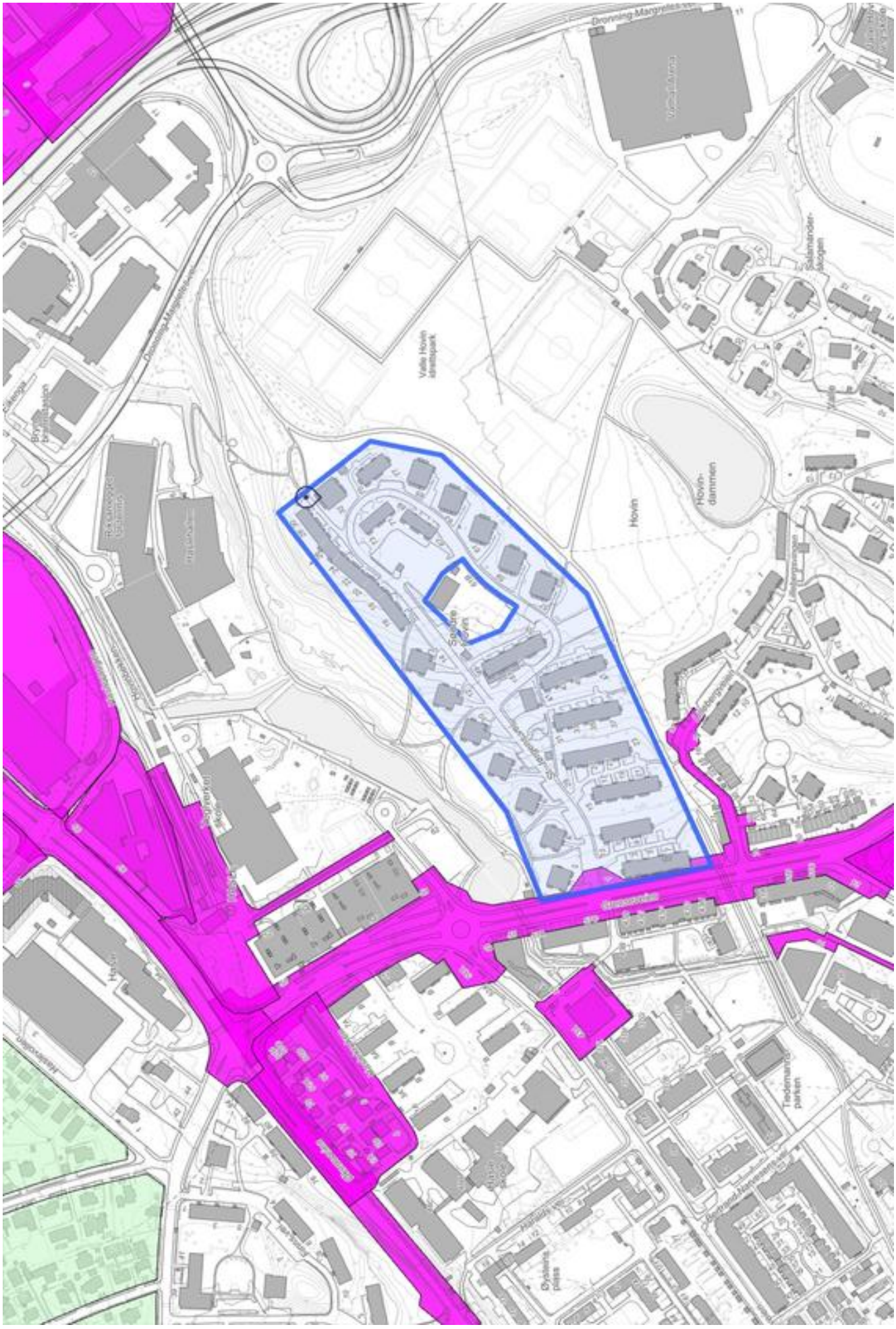
§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

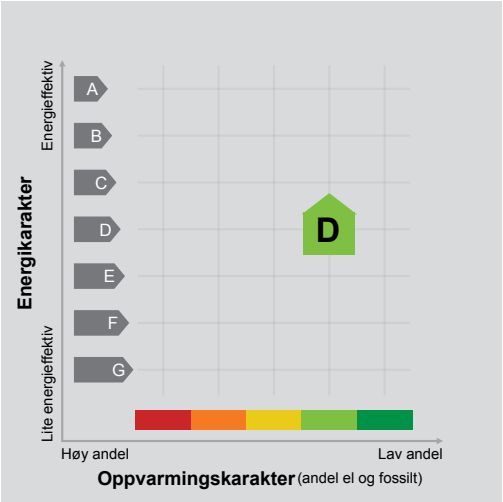

Hjalmar Brantings vei
Dronning Margretes vei
Grenseveien
Ulvensplitten
Ulvenveien
Standardveien
Stålverkstomta
Lilleberg
Hasle
Einar Gerhardsens torg


Hovin
Hovin-dammen
Valle Hovin kretsløpspark
Valle Hovin stadion
Vallhall Arena
Jordal Amfi
Valle
Hasselhaugen
Ryenbekken
Ryenbekken
Ryenbekken


Dronning Margrethes vei
Villa Hovin drivtipark
Hovin
Hovin-dammen
Salamander-skogen
Tiedemanns-parken
Dyssens plass

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HOVIN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268327
Merkenummer	Energiattest-2025-211234
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:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Jørgens vei 32	80268327	H0204	0	0	270
St. Jørgens vei 32	80268327	H0304	0	0	398
St. Jørgens vei 32	80268327	H0404	0	0	492
St. Jørgens vei 32	80268327	H0504	0	0	516
St. Jørgens vei 32	80268327	H0604	0	0	522
St. Jørgens vei 32	80268327	H0704	0	0	528

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.12.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	63,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	134,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 164 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	150,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 982 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	150,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 164 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 937 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 227 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 164 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,7 %

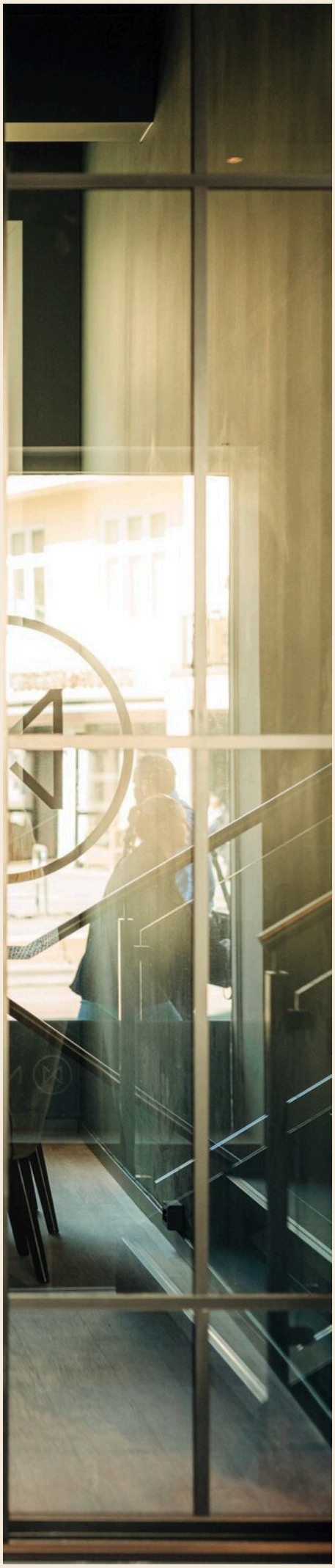
Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik Frogner er et av landets ledende og mestomsettende eiendomsmeglerkontorer, med en sterk posisjon i Oslos eiendomsmarked. Vi er stolte og ydmyke av å ha blitt kåret til Årets kontor i Nordvik i 8 år på rad, en anerkjennelse som gjenspeiler vår spisskompetanse, resutat og kundeopplevelser.
Vårt team består av en sterk kombinasjon av noen av bransjens mest erfarne meglere og unge, ambisiøse og fremoverlente talenter. Sammen forener vi lang erfaring og solid markedskunnskap med nytenkning og et sterkt konkurranseinstinkt år etter år.

Vi jobber langsiktig og relasjonsorientert, med fokus på å bygge tillit, sterke kundeporteføljer og varige relasjoner. Noe av det våre kunder setter stor pris på, er det strategiske arbeidet vårt med både åpne boligsalg og off-market-transaksjoner. Vi kobler kjøpere og selgere gjennom vårt store nettverk og formidler et bredt spekter av eiendommer, fra små og store leiligheter, og eneboliger til fritidseiendommer, tomter og større boligprosjekter. Vår spisskompetanse ligger på Frogner og områdene rundt, med særlig inngående kjennskap til Uranienborg, Skillebekk, Briskeby, Skarpsno, Elisenberg, Gimle, Bygdøy, Aker Brygge og Homansbyen.

Hver eiendom er unik på sin måte og med en personlig oppfølging, skreddersydde salgsstrategier og høy tilgjengelighet er vår ambisjon ikke bare å innfri forventningene, men å overgå dem - hver eneste gang. Vi vil gjerne høre mer om din bolighistorie, så ta gjerne kontakt med en av våre meglere.



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 14-0562/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: St. Jørgens vei 32, 0662 OSLO

Matrikkel: Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Frogner **Saksbehandler:** Sindre T. Jonassen **Telefon:** 413 89 771 **E-post:** s.jonassen@nordvikbolig.no

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:

Sindre T. Jonassen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771