NORDVIK

St. Jørgens vei 61

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

St. Jørgens vei 61

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
68	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og romslig 3-roms hjørneleilighet med god planløsning og nordvestvendt balkong. Populær beliggenhet

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**6 490 173,-**
Fellesgjeld	**290 581,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 268,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og attraktiv 3-roms med en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med romslig stue med åpen løsning til kjøkken og to soverom av god størrelse. Boligen ligger i et veletablert og fredelig boligområde på attraktive Hovin, med kort vei til blant annet Hovindammen, flere grøntområder, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Fremtredende kvaliteter:

- Store vinduer i flere himmelretninger gir gode lysinnslipp
- Nordvestvendt. balkong på hele 8 kvm
- Peisovn i stue
- Disponerer 3 boder
- Brl med god vedlikeholdshistorikk
- Umiddelbar nærhet til store grøntområder
- Kort vei til T-bane, buss og servicetilbud
- Joker med søndagsåpent midt i borettslaget

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm














Contura






















RÊVES DE PIV

















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0138/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
St. Jørgens vei 61, 0662 OSLO
Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 470 i Hovin Borettslag, org.nr. 950142898

Selgere
Minna Mia Maria Raita
Aleksander Johansen

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)
290 581,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 480 581,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 092,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 490 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 499 673,- (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
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1.4 kvm. Kjellerbod
BRA-e: 2.8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4.199999999999999 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Loftsbod med gulvareal på 6,8 kvm
Total BRA: 0 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Himlingshøyde er ca. 242 cm. i stuen.
Balkong (TBA) på ca. 7,5 m² avrundet til 8 m².

To kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,4 m² og 2,8 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 6,7 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar. Alle bodene er merket med 4092. Boder er påvist av eier og merket med leilighetsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

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

I tillegg disponerer leiligheten 3 boder.

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

Standard
Stue:
Lys og tiltalende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. En flott Jøtul peisinsats sørger for lun og behagelig varme på kjølige kvelder. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong, og løsningen er åpen og sosial mot kjøkkenet. Overflater består av laminatgulv med varmematte, malte panelplater på vegger og malte himlingsflater med downlights.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig, nordvestvendt. balkong på ca. 8 kvm. Balkongen har terrassebord og god plass til utemøbler. Her kan man nyte hyggelig utsikt i rolige omgivelser. Det er montert nytt glasstak og en type vind-/innsynsskjerm på balkongen i 2022.

Kjøkken:
Lyst og moderne kjøkken med pen innredning i høyglans fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er praktisk utformet med blant annet sokkelskuffer, nedfelt kum og ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, kjøl/frys, stekeovn med selvrensende funksjon og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter over kokesone. Varmtvannsbereder er plassert i underskap. Laminatgulv, malte panelplater og downlights i himling. Åpen løsning mot stue gir en luftig romfølelse.

Bad/WC:
Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innsvingbare glassdører, servant med speilskap og toalett. Rommet fremstår funksjonelt og pent, med gode løsninger.

Praktisk vaskerom / bod med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Hovedsoverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng. Praktisk garderobeløsning gir rikelig med oppbevaringsplass. Laminatgulv og malte veggflater gir et lyst og rolig preg.

Soverom 2:
Et fleksibelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet ble pusset opp i 2026. Laminat på gulv og malte vegger.

Entré:
Stor og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Dørcalling (video) og Yale Doorman. Flislagt gulv, malte vegger og downlights i himling.

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

Parkering
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

Beboerparkering:
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
Det er lagt laminat og varmematte i stuen i 2016.
Hovedsoverommet er malt og det er lagt nytt gulv i 2018.
Barnerommet er pusset opp i 2026.
Det er også lagt ny varmefolie.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Murermester Torodd Melbye i okt. 2016. Lagt nye varmekabler og flis-påflis, med diffusjonsåpen smøremembrand. Selger har byttet dusjarmatur og silikon på badet i april 2026.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Murermester Torodd Melbye i okt. 2016. Lagt diffusjonsåpen smørememrand.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i perioden 2021/2022. Takrehabilitering i regi av borettslaget. Lagt nytt tak i blokka. Alle piper ble skiftet ut. Takvinduer ble byttet ut. Balkongtak over balkong ble skiftet ut. Stålkonstruksjonen ble pusset og malt, samt de hvite balkongplatene ble skiftet ut. Balkongvegger- gulv og rekkverket ble vasket og malt. Utbedret drenering under balkongen.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i perioden 2021/2022. Dreneringen under den enkelte balkong ble utbedret for å hindre oppsamling av smuss og drypping til balkongen under.

- 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: Elektrikergruppen AS. Lagt varmekabler i gulv april 2016 Eltel Networks AS. Installasjon av AMS måler i juni 2017. Ess Installasjon AS. Montering av 2 stk. stikkontakter på hovedssoverom, 2019. K-Elektro AS. Barnerom: Lagt varmefolie "Namron" med termostat og gulvføler, samt 3 stikkontakter og ny bryter, 2026. K-Elektro AS. Bad: Byttet termostat og montering av LED lampe over speil, 2026.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility har installert el-billadere på enkelte av borettslagets p-plasser. I regi av borettslaget. Disse plassene fordeles til beboere etter venteliste.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: Borettslaget og Obos, har nylig vært på befaring for pipeløp/ilsted og lufteluker, utført i april 2026

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Dårlig trekk i hele borettslaget.

- 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)
Svar: Ja
Beskriv: Vært en oversvømmelse i kjelleren ved 1 anledning. Husker ikke eksakt år, men ca. 3-4 år siden.

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Opplevde delvis tett klosett/sluk på bad etter at vi overtok leiligheten. Det ble funnet en spiker som lå på tvers i rørene som tettet til. Ingen problemer siden. Rørleggerarbeid ble utført i regi av borettslaget.

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Det har vært observert mus i borettslaget. Vi hadde mistanke om mus på balkongen/kjøkkenet ved 1 anledning vinteren 2024/2025. Ikke opplevd det verken før eller siden.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Boligrapport utført 18.10.2017 i forbindelse med salg av leilighet.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Svar: Ja
Beskriv: Det er ikke fungerende gulvvarme på badet.

Bygningssakkyndig
Erik Øyum

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

Utvendig:

Bygg oppført i bærende betongkonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Takene i borettslaget er lagt om i 2021- 2022. 3- lags isolerglass i trerammer produsert i 2017. Vinduene harvippefunksjon og sidehengsling. Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Balkongdør med glassfelt, produksjonsår 2017. Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen har glasstak. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 7,5 m^2, avrundet til 8 m^2. Balkongen er omtrent nordvestvendt. Det er montert nytt glasstak og en type vind-/innsynsskjerm på balkongen i 2025.

Innvendig:
Gulv: Laminat på soverommene og i stuen. Fliser i entréen og i boden.
Veggflater: Malte flater/malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.
Himling: Malt glatt himling og malte panelplater. Downlights i stuen og i entréen.
Det er lagt laminat og varmematte i stuen i 2016. Hovedsoverommet er malt og det er lagt nytt gulv i 2018. Barnerommet er pusset opp i 2026. Det er også lagt ny varmefolie. Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600)

Tilstandsgrader:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader
Tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dørene subber i karm/terskel på soverommene, boden og badet.
Tiltak: Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Avvik: Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen.
Tiltak: Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper/-varsler er sluk. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Riss i fliser er konstatert i flisfuger i dusjen. Årsak kan være aldersrelatert og/eller bevegelse i konstruksjonen
Tiltak: Fuger bør skiftes ut. Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger. Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner

- Våtrom > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik på varmekilde. Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall på gulvet hovedsaklig, men
med fall bort fra sluket ved sluket under servanten. (Det er to sluk på badet). Ved testing av dusjen renner vann delvis ut av dusjen og mot sluket under servanten
Tiltak: Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Varmekabler: Det er mulig å reparere varmekabler partielt i noen tilfeller. Det er byttet regulator i 2025 for å se om dette var nok til å få i gang varmen igjen, men uten hell. Kontakt elektriker for ytterligere feilsøk.

- Våtrom > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.
Tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer

- Våtrom > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG1.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1
Tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG genereres automatisk i rapporten med henvisning til gjeldende Norsk Standard for denne type rapporter

- Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning. Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

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

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

Følgende medfølger handelen:
- Alt fastmontert medfølger.
- Kjøleskap og oppvaskmaskin

Følgende medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin og tørketrommel

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
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Det er montert elektrisk gulvvarme som varmekilde på ett soverom, stuen og i entréen.
Vedovn i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 8200 kWh
Strømkostnad forrige år: 12 900kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 268,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), felles forsikringer, kommunale avgifter, forretningsfører og generelle driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 489 318,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 957 272,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Borettslaget

Om borettslaget
- Leiligheten er tilknyttet Hovin Borettslag
- Borettslaget består av 540 andelsleiligheter
- Forretningsfører er OBOS
- Dugnad må påregnes
- Vaskeriet er Hovin borettslags kultur- og forsamlingshus. Borettslagets beboere kan leie vaskeriet til private arrangementer. For mer info se: https://hovinborettslag.no/vaskeriet/
- Styret kan kontaktes på e-post: hovin.borettslag@gmail.com
- Trappeoppgangene, kjellergangene og loftsgangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, blant annet barnevogner og sykler.Disse kan oppbevares i sykkelbod/-rom
- Tilsyn og feiing av piper og ildsted i Hovin Borettslag er gjennomført i januar/februar av Oslo-Brann og feievesen.
- 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.

Vedlikeholdsplanen:
Borettslaget 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/portelefoner og kontroll av elektrisk anlegget. Det ble avdekket to brudd på bunnledningen under inspeksjon og disse er nå utbedret.

Styret skriver følgende pr. 24.03.2026:
"Vi vet at det må settes igang et prosjekt med utbedring av pipeløpene, men per nå er det ikke landet kostnad på dette og evt. om det vil føre til økning i fellesgjeld osv."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygg.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Utdrag av foretatte påkostninger:
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 Eiendomsforvaltning AS

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

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 290 581,-pr. 16.04.2026

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207575976
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 23 674 838,00
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 47 108,21
Kapitalkostnader for leiligheten: 299,56

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933325
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 102 163 192,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 203 267,45
Kapitalkostnader for leiligheten: 1 154,41

Lån 3:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933333
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 4 640 503,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Bank: OBOS-banken AS
Restsaldo for leiligheten: 9 235,04
Kapitalkostnader for leiligheten: 481,94

Lån 4:
Lånenr.: 98208025872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 15 567 739,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 30 970,38
Kapitalkostnader for leiligheten: 174,05

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 972,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 6 846 500 ,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 5 356 332,-
Selskapets arbeidskapital for 2024 var på kr 6 385 370,-

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: 1 eller 2 ganger i året. Det oppfordres til å bli med. Det serveres gjerne noe lett til alle deltakere.

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

Borettslagets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6610222

Tomt

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

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

Adkomst
Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger tegninger fra byggemeldingen, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Opprinnelig hadde leiligheten kun et stort soverom. Det har senere blitt satt opp lettvegg for å etablere et ekstra soverom i leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at rommet nødvendigvis ikke tilfredsstiller dagens tekniske krav med henblikk på dagslys, ventilasjon mv. Dette innebærer at selv om det i utgangspunktet ikke er søknadspliktig å endre bruken av et rom fra hoveddel til hoveddel, er det uklart om endringen utløser nye tekniske krav. Kjøper overtar risikoen for dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er midlertidig regulert til boligformål etter bestemmelsene i S-2864 , datert 14.05.1986. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Detaljregulering:
- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen -

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

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

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 50 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med Bolighefte, finn.no, Hjem+, Nordvik Ekstra S og Nordvikbolig.no kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg - Stylingveiledning før salg kr. 2 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2026

Ansvarlig megler
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

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

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

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

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

St. Jørgens vei 61

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	**7 min** 0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	**9 min** 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**19 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	**12 min** 1 km
Valle Hovin videregående skole	**9 min**
Kuben videregående skole	**17 min**

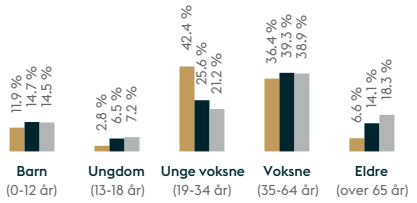
Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	**6 min** 0.5 km
Hasle Linje 5	**8 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	**10 min** 5.9 km

Barnehager

Hovin barnehage (1-5 år) 66 barn	**1 min** 0.1 km
Valle barnehage (0-5 år) 40 barn	**7 min** 0.5 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 162 barn	**7 min** 0.6 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

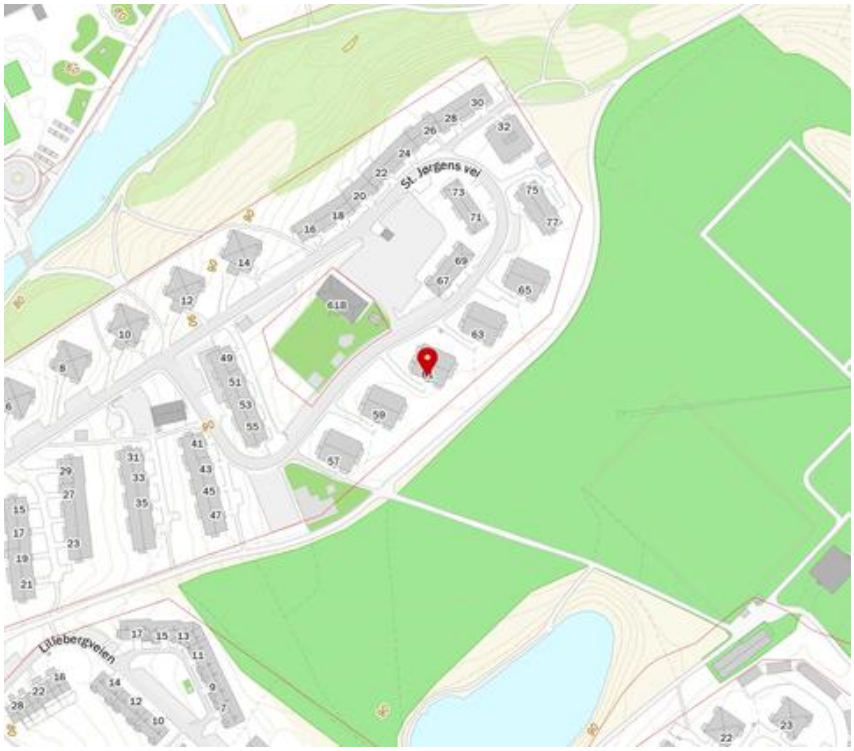
Sport

Valle Hovin	5 min
Hovindammen	5 min
SATS Hasle	7 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100



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

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0138/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Jørgens vei 61, 0662 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Aleksander Johansen, Minna Mia Maria Raita

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Murermester Torodd Melbye i okt. 2016. Lagt nye varmekabler og flis-på-flis, med diffusjonsåpen smøremembrand. Selger har byttet dusjarmatur og silikon på badet i april 2026.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Murermester Torodd Melbye i okt. 2016. Lagt diffusjonsåpen smørememrand.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i perioden 2021/2022. Takrehabilitering i regi av borettslaget. Lagt nytt tak i blokka. Takvinduer ble byttet ut. Balkongtak over balkong ble skiftet ut. Stålkonstruksjonen ble pusset og malt, samt de hvite balkongplatene ble skiftet ut. Balkongvegger- gulv og rekkverket ble vasket og malt. Utbedret drenering under balkongen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i perioden 2021/2022. Dreneringen under den enkelte balkong ble utbedret for å hindre oppsamling av smuss og drypping til balkongen under.

---

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: Elektrikergruppen AS. Lagt varmekabler i gulv april 2016 Eltel Networks AS. Installasjon av AMS måler i juni 2017. Ess Installasjon AS. Montering av 2 stk. stikkontakter på hovedssoverom, 2019. K-Elektro AS. Barnerom: Lagt varmefolie "Namron" med termostat og gulvføler, samt 3 stikkontakter og ny bryter, 2026. K-Elektro AS. Bad: Byttet termostat og montering av LED lampe over speil, 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aneo Mobility har installert el-billadere på enkelte av borettslagets p-plasser. I regi av borettslaget. Disse plassene fordeles til beboere etter venteliste.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget og Obos, har nylig vært på befaring for pipeløp/ilsted og lufteluker, utført i april 2026.

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?

Ja

Beskriv: Dårlig trekk i hele borettslaget.

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)

Ja

Beskriv: Vært en oversvømmelse i kjelleren ved 1 anledning. Husker ikke eksakt år, men ca. 3-4 år siden.

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?

Ja

Beskriv: Opplevde delvis tett klosett/sluk på bad etter at vi overtok leiligheten. Det ble funnet en spiker som lå på tvers i rørene som tettet til. Ingen problemer siden. Rørleggerarbeid ble utført i regi av borettslaget.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observert mus i borettslaget. Vi hadde mistanke om mus på balkongen/kjøkkenet ved 1 anledning vinteren 2024/2025. Ikke opplevd det verken før eller siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligrapport utført 18.10.2017 i forbindelse med salg av leilighet.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke fungerende gulvvarme på badet.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0138/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
St. Jørgens vei 61, 0662 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 148
Andelsnummer 470

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3358 **Eiendomsverdi ref nr:** YW4864

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

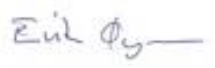
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende betongkonstruksjoner. Skråtak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Takene i borettslaget er lagt om i 2021- 2022.

3- lags isolerglass i trerammer produsert i 2017. Vinduene har vippefunksjon og sidehengsling.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør med glassfelt, produksjonsår 2017.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen har glasstak. Gulvet har lamellfliser i tre. Balkongen er på ca. 7,5 m², avrundet til 8 m². Balkongen er omtrent nordvestvendt. Det er montert nytt glasstak og en type vind-/innsynsskjerm på balkongen i 2022.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat på soverommene og i stuen. Fliser i entréen og i boden. Veggflater: Malte flater/malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malte panelplater. Downlights i stuen og i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er lagt laminat og varmematte i stuen i 2016. Hovedsoverommet er malt og det er lagt nytt gulv i 2018. Barnerommet er pusset opp i 2026. Det er også lagt ny varmefolie.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider hvorav den ene siden er del av soveromsveggen.

Jøtulovn fra 2016 i følge nettannonse fra salg i 2017.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektrisk gulvvarme som varmekilde på ett soverom, stuen og i entréen. vedovn i stuen. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Bad med dusjnisje og dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badene i borettslaget er rehabilitert i perioden 1996- 2001 i følge styrets årsberetning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Naturlig ventilasjon (ikke vifte).

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra forrige salg.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner. Bad: Forkrommede rør trukket frem til servant, wc og dusj. Inntaksrør med stoppekran bak luke v/toalettet. Bod: Opplegg for vaskemaskin m/stoppekran. Veggmontert avløpsrør.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Spalteventiler i vinduene. Bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

Opplegg for vaskemaskin i boden.

Varmtvannsbereder på ca. 106 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

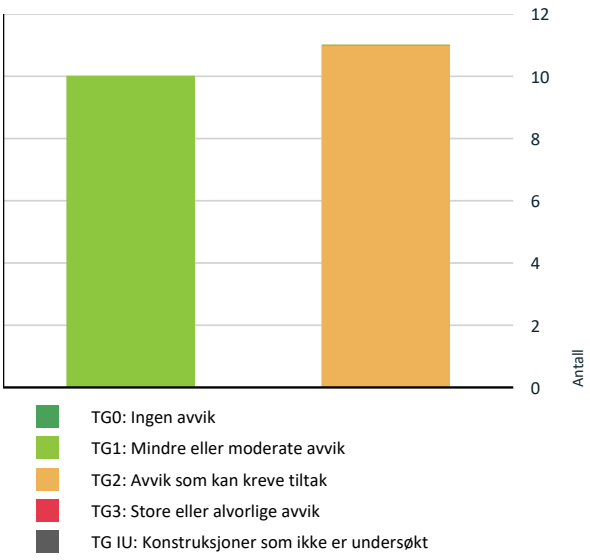
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. På opprinnelige tegninger er det tegnet inn ett stort soverom i leiligheten.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer produsert i 2017. Vinduene har vippefunksjon og sidehengsling.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt, produksjonsår 2017.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen har glasstak. Gulvet har lamellfliser i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. (målt fra betongen) Balkongen er på ca. 7,5 m², avrundet til 8 m².

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

Det er montert nytt glasstak og en type vind-/innsynsskjerm på balkongen i 2022.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det finnes en oversikt over utført vedlikehold i borettslaget, men dette er ikke å betrakte som en teknisk rapport i denne sammenheng. Det viser likevel at borettslaget har et bevisst forhold til løpende nødvendig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat på soverommene og i stuen. Fliser i entréen og i boden. Veggflater: Malte flater/malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malte panelplater. Downlights i stuen og i entréen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

En laminatskjøt spriker i stuen. Denne bør slås sammen hvis mulig.

Det er lagt laminat og varmematte i stuen i 2016. Hovedsoverommet er malt og det er lagt nytt gulv i 2018. Barnerommet er pusset opp i 2026. Det er også lagt ny varmefolie.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider hvorav den ene siden er del av soveromsveggen.

Jøtulovn fra 2016 i følge nettannonse fra salg i 2017.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene subber i karm/terskel på soverommene, boden og badet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektrisk gulvvarme som varmekilde på ett soverom, stuen og i entréen. vedovn i stuen. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

(Det er også varmekabler på badet, men disse fungerer ikke og er vurdert i pkt. under gulv bad).

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjnisje og dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Badene i borettslaget er rehabilitert i perioden 1996- 2001 i følge styrets årsberetning.

Fra nettannonse fra forrige salg: Dusjdører fra 2016. Speilskap, servant og toalett fra 2017. Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2000, men gulv og varmekabler er lagt på nytt i 2016.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Riss i fliser er konstatert i flisfuger i dusjen. Årsak kan være aldersrelatert og/eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Utbedring av riss i flisfuger kan utføres ved å skrape ren flisfugene og fuge på nytt. Vær oppmerksom på eventuell fargeforskjell. Utbedring bør utføres av flislegger.

Badet fungerer med påviste avvik, men riss kan utvide seg og vil også gi noe mer fuktgjennomtregning inn på bakenforliggende konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 9 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm.

Det er opplyst at det er lagt nye gulvfliser i 2016.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall på gulvet hovedsaklig, men med fall bort fra sluket ved sluket under servanten. (Det er to sluk på badet). Ved testing av dusjen renner vann delvis ut av dusjen og mot sluket under servanten.

Varmekablene fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav.

Varmekabler: Det er mulig å reparere varmekabler partielt i noen tilfeller. Det er byttet regulator i 2025 for å se om dette var nok til å få i gang varmen igjen, men uten hell. Kontakt elektriker for ytterligere feilsøk.



Vann renner ut av dusjssonen og mot sluket under servanten.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i stål under servanten antatt med sveisemembran (ikke synlig nede i sluket). Hjelpesluk i dusjen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent membranløsning i våtsoner på veggene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister fra entreprenør etc.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som kan føre til vannlekkasjer.



Hovedsluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Gulvstående toalett.

Toalettet er byttet i 2018. Arbeidet ble utført av rørlegger. (Bademiljø-Experten AS).
Det er fremvist faktura på arbeidene.

Dusjarmatur er byttet i april 2026 som egeninnsats.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon (ikke vifte).

Vurdering av avvik:

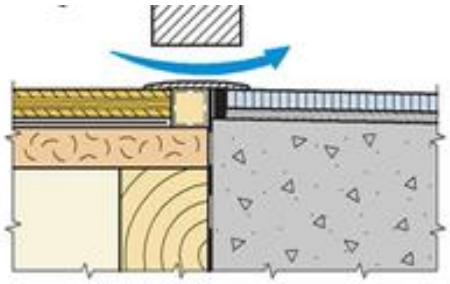
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser. Nisje til oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra forrige salg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG genereres automatisk i rapporten med henvisning til gjeldende Norsk Standard for denne type rapporter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet med stoppekraner.

Bad: Forkrommede rør trukket frem til servant, wc og dusj. Inntaksrør med stoppekran bak luke v/toalettet.

Bod: Opplegg for vaskemaskin m/stoppekran. Veggmontert avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Naturlig ventilasjon. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Spalteventiler i vinduene. Bad og kjøkken er vurdert i egne poster.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin i boden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder på ca. 106 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper/-varsler er sluk.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 7 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider på bad etter 1999. Dette arbeidet er det ikke fremlagt samsvarserklæring på.

   Det er fremvist faktura fra ESS Installasjon AS på montering av to stikkontakter fra 2019. Dette arbeidet er det ikke fremlagt samsvarserklæring på.

   Det er fremvist samsvarserklæring på legging av varmefolie, stikk og bytte av termostat fra 2026. Arbeidene er utført av K- Elektro AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på kjøkken, bytte av innmat i sikringsskapet og arbeider i stuen fra 2016.

   Arbeidene er utført av Elektriker Gruppen AS.

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på legging av varmekabelmatte og effektregulator på badet fra 2016. Arbeidene er utført av Elektriker Gruppen AS. (Varmekablene fungerer ikke).

   Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	66			66	8
Kjeller		4		4	
Loft, ikke målbar bod					
SUM	**66**	**4**			**8**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, 2 soverom, gang, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		2 kjellerboder	
Loft, ikke målbar bod		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 242 cm. i stuen.

Balkong (TBA) på ca. 7,5 m² avrundet til 8 m².

To kjellerboder (BRA-e) på ca. 1,4 m² og 2,8 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 6,7 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar. Alle bodene er merket med 4092. Boder er påvist av eier og merket med leilighetsnummer. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. På opprinnelige tegninger er det tegnet inn ett stort soverom i leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Minna Mia Maria Raita og Aleksander Johansen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
St. Jørgens vei 61

Hjemmelshaver
Hovin Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4092/Hovin Borettslag	950142898	4092	OBOS	Minna Mia Maria Raita og Aleksander Johansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
470	100	4 900	20 972	*31.12.2025*	290 581	*16.04.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Hovin i Oslo. God kollektivdekning. Det er kort vei til buss og T- bane. Til sentrum tar det omtrent 8 minutter med T- banen fra Hasle. Hasle Torg ligger rett i nærheten med butikker, treningssenter, servicetilbud m.m. Rett i nærheten ligger treningsfeltet til Vålerenga med store åpne arealer og opparbeidede fotballbaner. Inne på borettslagets område ligger søndagsåpen Joker matbutikk.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S- 2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6610222			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YW4864

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

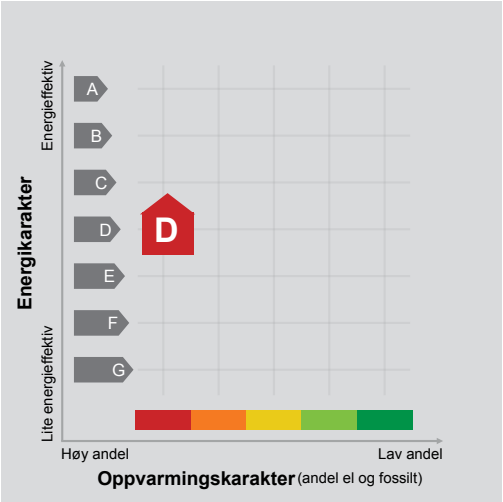
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Hovin Borettslag-2084-2088-2092-2096-2100-3084-3088-3092-3096-3100-4084-4088-4092-4096-4100
Antall registrerte enheter	15
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268289
Merkenummer	Energiattest-2025-198277
Dato	09.12.2025
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:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
20. mai 2025 kl. 18:00, Vaskeriet St Jørgens vei 39.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av prosjekthonorar utbyggingssaker
8. Fastsettelse av honorar valgkomité
9. Vedtekter: Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett
10. Vedtekter: Nytt punkt 4-5 Særskilt vedlikeholdsansvar
11. Vedtekter: Oppdatering punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
12. Felleskostnader for andelseiere som har kjøpt loft/kjeller
13. Felleskostnadstillegg for andelseiere ved utkjøp av loft/kjeller
14. Gratis utlån av vaskeriet
15. Salg av fellesarealer SJV 20
16. Salg av fellesarealer SJV 61
17. Utleie av fellesarealer
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

20. Valg av valgkomite

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

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Morten Wiker Røstengen foreslått. En andelseier velges på møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 72 Hovin Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.

Styrets innstilling

Styret ber om en økt godtgjørelse av flere årsaker:

- Det er en vesentlig økning av henvendelser fra beboere og med en stadig større forventning om raske svar på henvendelsene.
-

Selv om OBOS utøver praktisk forretningsføring, så er det begrenset hva de bidrar med – og vi merker oss også at at vi som borettslag i større grad må ta de mer krevende sakene nå enn før. Mengde lovpålagte forvaltningsoppgaver er også økt sammenlignet med et tiår tilbake.

- Med 540 andelsleiligheter utgjør det foreslåtte honoraret kun 1.111 kroner per andel, hvilket er lavere enn gjengs honorering.
- For flere oppleves dagens honorar som svært lavt i forhold til den innsats og arbeidsmengder som legges ned i arbeidet. Et mer riktig honorarnivå vil også kunne motivere flere til å påta seg verv i styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000 kroner.

Sak 7

Fastsettelse av prosjekthonorar utbyggingssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prosjekthonorar fastsettes til 40 000 kr.

Styrets innstilling

I prosessen med de siste års utbyggingssaker i borettslaget har det blitt mye ekstra arbeid, langt ut over det som er normalt og forventet styrearbeid.

Dette gjelder møter med fagekspertise (OBOS prosjekt) som bistår i prosjekter, befaringer på dagtid, møter og korrespondanse med advokater (også i arbeidstid), oppfølging av beboere samt ekstraordinære utredninger knyttet til hva som er lovmessig og beste praksis for å ivareta både utbyggere og andelseiere i borettslaget som helhet. Dette arbeidet bør derfor kompenseres litt ekstra utover vanlig styrehonorar.

Forslag til vedtak

Prosjekthonorar settes til 40.000 kroner.

Sak 8

Fastsettelse av honorar valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tråd med diskusjonen under fjorårets generalforsamling ønsker styret å videreføre ordningen med et minnelig honorar til valgkomiteen for arbeidet de utfører.

Styrets innstilling

Valgkomiteen honoreres med 10.000 kroner, som komiteens medlemmer selv fordeler.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens honorar settes til 10.000 kroner.

Sak 9

Vedtekter: Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Saken omhandler et tillegg til vedtektene. Dette i tråd med tidligere års vedtak fra generalforsamlingen om utkjøp av loft/kjeller hvor arealet er innlemmet i andelseiers boenhet. Andelene som har signert kjøpskontrakt, disponerer de utkjøpte arealene med tilhørende justering av husleie knyttet til økt areal.

Styrets innstilling

Nytt punkt 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

Forslag til vedtak

Innstilling til vedtektsendring punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett vedtas.

Sak 10

Vedtekter: Nytt punkt 4-5 Særskilt vedlikeholdsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt 4-5 punkt om særskilt vedlikeholdsansvar.

Saken omhandler et tillegg til vedtektene. Det vises til tidligere års vedtak på generalforsamlingen om utkjøp av kjellerarealer for innlemmelse i andelseiers bolig.

Andelseierne nevnt nedenfor har alle signert kjøpskontrakt hvor de forplikter seg til ombygging av kjellerarealer til boligformål, hvilket inkluderer tilstrekkelig drenering, isolering og fuktsikring for dette formålet. Grunnet endret bruk av kjellerarealene kan det kreves særskilt vedlikehold frem i tid.

I henhold til kontrakter skal andelseiers forpliktelser inkluderes i vedtektene.

Lov om borettslag (§ 5-12 og 5-17) inneholder en generell beskrivelse av andelseiers og borettslagets ansvar for vedlikehold av bygningsmassen. I henhold til § 5-12 (4) kan generalforsmlingen tilpasse vedtektene og fastsette vedlikeholdspllikten annerledes.

Vedtektene oppdateres i tråd med andelseiernes pålagte ansvar slik de kommer frem i kontraktene. Disse vedtektene kan ikke endres uten at kontrakter med borettslaget endres.

Referanse til gjeldende lovverk: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-12

Styrets innstilling
Nytt punkt 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.

Forslag til vedtak
Innstilling til vedtektsendring punkt 4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar vedtas.

Sak 11
Vedtekter: Oppdatering punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Baderommene er gjenstand for forsikringssaker, både for andelseiere og for borettslaget. Baderommene ble pusset opp i regi av borettslaget i tidsrommet 1996 til medio 2001. Det betyr at de gamle badene ble pusset opp i en tid hvor forskriftene var annerledes, samt at forventet levetid er over.

Med stadig økende forsikringspremier for borettslaget er det også viktig å skille mellom hva som er andelseieres ansvar og plikter – og hva som er borettslagets plikter.

Lov om borettslag, § 5-12 til 5-18 gjengir hva som er henholdsvis andelseiers plikt og hva som er lagets vedlikeholdsplikt, så framt annet ikke er vedtektsført.

Da svært mange andelseiere allerede har pusset opp bad, og det ikke er hensiktsmessig med felles oppussing av bad, bør vedtektene ta høyde for andelseiers bruk og ansvar også for egne tilpasninger. Varmekabler og

membran har vært gjenstand for diskusjon i mange borettslag inkludert hos Hovin borettslag. Derfor vil det være enklere for både andelseiere og styret om dette presiseres, slik flere andre borettslag har gjort.

I forslaget til endringer er avsnitt (1) en avskrift av § 5-12 punkt 1-3. Mens avsnitt (2) er spesifikke forhold som gjelder for borettslaget. Nytt er presisering av

Eksisterende vedtekter:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vannlekkasjer er hovedsakelig andelseierens ansvar. Skader som oppstår hos naboen under, må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Styrets innstilling

Forslag til endring:

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.

Forslag til vedtak

Innstilling til vedtektsendring punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt vedtas.

Sak 12

Felleskostnader for andelseiere som har kjøpt loft/kjeller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Denne saken må sees i sammenheng med påfølgende sak 13 om felleskostnadstillegg.

Borettslaget har i perioden 2019 til 2024 solgt eksklusiv bruksrett av kjeller- og loftsarealer til seks andelseiere. Før salgene ble det innhentet bistand fra OBOS Prosjekt og OBOS-advokatene til utforming av kontraktene.

Disse kontraktene bygger på et prinsipp om at andelseiere som utvider boligen ved å innlemme fellesarealer, også skal betale mer i felleskostnader – proporsjonalt med økningen i boareal. Dette følger av borettslagsloven § 5-19. For å gjennomføre dette må felleskostnadsnøkkelen justeres. Det er i praksis en vedtektsendring, som krever 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styret har vurdert det som lite hensiktsmessig å justere felleskostnadsnøkkelen ved hver enkelt utbygging, grunnet administrativt merarbeid og kostnader. Derfor har styret i ettertid foreslått en alternativ løsning med et månedlig tillegg i felleskostnader for de aktuelle andelene («felleskostnadstillegg»). Dette behandles i egen sak.

Bakgrunnen for at denne saken nå fremmes, er at én eller flere andelseiere ikke ønsker å benytte styrets alternative løsning. Forslaget som fremmes her, er derfor i tråd med de opprinnelige kontraktene som andelseierne har inngått.

I tråd med tidligere generalforsamlingers vedtak om salg av fellesareal og inngått kontrakter med andelseierne i andel nr. 275, 485, 112, 36, 44 og 132, ønskes det at generalforsamlingen vedtar:

(1) Felleskostnadsnøkkelen justeres i forhold til innlemmet areal. Dette gjøres ved at andelen som har bygget ut, får et areal tilført eksisterende registrerte areal, som er kontrollmålt av takstmann, for sin andel i felleskostnadsnøkkelen.

(2) Andelenes opprinnelige innskudd oppjusteres.

(3) Fellesobligasjonen for innskudd oppskrives tilsvarende og dette tinglyses.

Styret og de aktuelle andelseiere har ansvar for å innhente de nødvendige samtykker og gjennomføre praktiske og juridiske endringer.

Styrets innstilling

Styret har inngått kontrakter med seks andelseiere om kjøp av eksklusiv bruksrett til lofts- og kjellerareal. I ettertid har det vist seg at kontraktene ikke fullt ut ivaretar lovverket eller dagens anbefalte praksis. Det er derfor styrets ansvar å forsøke å finne minnelige løsninger med berørte andelseiere.

Flertallet av de berørte andelseierne har akseptert styrets forslag til “felleskostnadstillegg”, mens én eller flere har avslått.

Denne saken fremmes derfor for generalforsamlingen, på bakgrunn av andelseiers ønske – men styret stiller seg ikke bak forslaget.

Styret anbefaler i stedet løsningen med “felleskostnadstillegg” som behandles i neste sak, da den innebærer vesentlig mindre administrasjon og kostnader for borettslaget, samt lavere felleskostnader for de involverte andelseierne.

Forslag til vedtak

(forslaget fremmes på generalforsamlingen)

Sak 13

Felleskostnadstillegg for andelseiere ved utkjøp av loft/kjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken må sees i sammenheng med foregående sak. Det er i tillegg innhentet en juridisk vurdering som følger vedlagt.

Styret har erfart at utbygginger av loft- og kjellere er mer ressurskrevende enn først antatt. Det gjelder både økonomisk og administrativt. Anbefalingene som ble delt fra OBOS og deres rådgivere har i ettertid viste seg å være mangelfulle, og borettslaget har i praksis måttet bruke betydelige ressurser i disse utbyggingssakene.

Med dette forslaget ønsker styret å etablere et standardisert og mer forutsigbart rammeverk for fremtidige utbygginger. Dette skal sikre rettferdighet, åpenhet og økonomisk trygghet – både for de andelseierne som utvider sine boliger og for resten av borettslaget.

Saken legger grunnlag for fremtidige kontrakter, men skal også kunne benyttes som en minnelig løsning for andelseiere som tidligere har kjøpt eksklusiv bruksrett til fellesareal (ref. foregående sak).

Ved fremtidige kjøp av bruksrett til fellesarealer (kjeller eller loft) skal andelseier betale et månedlig felleskostnadstillegg, i stedet for at felleskostnadsnøkkelen justeres. Dette er en forenklet modell som ivaretar hensynet til økonomisk rettferdighet uten å utløse formelle vedtektsendringer.

Modellen gjør det mulig å beregne et rettferdig tillegg basert på faktisk økning i areal og bruksverdi, inkludert differensiering mellom fullverdig areal (BRA) og areal med lav takhøyde (ALH). Dette tas med da alle loft har skråtak.

Beregningsmodell

Felleskostnadstillegg = ((BRA2 x 75%) + (ALH2 x 25 %)) / BRA1

BRA1 = Opprinnelig takstoppmålt areal for andelen.
BRA2 = Nytt tilleggsareal med fullverdig høyde.
ALH2 = Nytt areal med lav takhøyde <190 cm, dvs. gulvareal minus bruksareal.
Alle arealer skal beregnes på grunnlag av oppmåling og tegninger, og inkluderer arealer med høyde > 60 cm.

Forutsetninger ved fremtidige kontrakter

Ved fremtidige kjøp av bruksrettigheter til fellesarealer skal andelseier betale et «felleskostnadstillegg» ved siden av den ordinære felleskostnaden. Dette for å unngå strengt regulerte endringer av felleskostnadsnøkkelen – samtidig som alle økonomiske forhold er transparente og fastsatt ved tegning av «kjøpskontrakt». Det er utviklet en formel som også tar hensyn til at mange loftsarealer har skråtak, samt at andelen ikke får økt fellesgjeld.

Forutsetninger som skal legges til grunn ved fremtidige kontrakter:

A) Felleskostnadene skal løpe fra det tidspunktet andelseier overtar disposisjonsretten til arealene. (Igangsettingstillatelse gitt av styret, eller avtalt start på utbyggingen).

B) Arealberegninger skal baseres på godkjente oppmålinger og tegninger . Felleskostnadstillegg skal fremgå tydelig i kjøpskontrakten.

C) Kjøpesummen skal være økonomisk forsvarlig, i tråd med markedsverdi, samt dekke borettslagets reelle kostnader (herunder ekstern juridisk og teknisk bistand, samt styrets arbeid).

Tilbud til tidligere kjøpere
De andelseiere som allerede har inngått kontrakt om utbygging av loft eller kjeller, skal tilbys denne modellen som en minnelig løsning. Dette innebærer at de kan gå over til felleskostnadstillegg fremfor å endre felleskostnadsnøkkelen, jf. Foregående sak.

Styrets innstilling

Styret mener at dette forslaget gir en mer praktisk, økonomisk og rettferdig håndtering av utbyggingssaker. Forslaget bygger på erfaringer fra andre borettslag, rådgivning fra jurister og erfaringslæring fra egne prosjekter. Det bidrar til bedre forutsigbarhet, enklere administrasjon og reduserer behovet for tunge juridiske prosesser knyttet til vedtektsendringer.

Forslag til vedtak

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.

Vedlegg

3. 250506 - Notat vedr salg av fellesareal.pdf

Sak 14

Gratis utlån av vaskeriet

Forslag fremmet av:
Andreas Fætten, STJ59

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag 1:

Lille Tøyen fotballklubb er en viktig nærmiljøaktør, som lager rimelige fritidstilbud også for barn i borettslaget. Klubben trenger tilgang til lokaler til ulike arrangement; foreldremøter, trenermøter, sesongavslutning for lagene osv.

Hovin borettslag kan som andre borettslag i nærområdet tilby bruk av sitt møte- og selskapslokale til Lille Tøyen FKs arrangement.

Forslag 2:

Lille Tøyen fotballklubb tilbyr et svært rimelig aktivitetstilbud, og er derfor et inkluderende tilbud i nærområdet. Hovin borettslag kan støtte klubbens aktiviteter ved å låne ut lokalene gratis, slik som andre borettslag i nærmorådet tilbyr.

Styrets innstilling

Hovin Borettslag får jevnlig henvendelser fra gode krefter, både i nær og fjernmiljø, med spørsmål om både direkte spons og spons i form av tjenester, som gratis utleie av vårt forsamlingslokale, Vaskeriet. Det er mange

positive initiativer, men styret mener at det ikke blir riktig å støtte noe fremfor noe annet. Vi har også en økning av intern bruk både i form av beboerinitiativ som favner smalt og bredt, styrets aktiviteter, samt ordinær utleie som festlokale for borettslagets beboere.

Vi har dessverre hatt variabel erfaring med negativt fortegn med utlån til eksterne aktører, og ønsker å prioritere interne aktiviteter fra beboerne. Dette krever mye administrering og det har vært utfordringer både når det kommer til støy og renhold. Det ene er til direkte sjenanse for våre beboere og den andre en ekstra kostnad i form av gjentatt og utvidet renhold, for fellesskapets regning.

Med overnevnte erfaringer i mente, samt den økte internbruken, besluttet vi dermed for et par år siden at Vaskeriet igjen kun skulle være et tilbud forbeholdt beboere i St Jørgens vei.

Det sagt, Lille Tøyen FK er hjertelig velkommen på ordinære vilkår, dvs at en beboer/forelder i borettslaget bestiller og står som ansvarlig leietaker av felleskapets lokaler.

Forslag til vedtak

Styret stiller seg negative til gratis utlån av Vaskeriet for Lille Tøyen FK eller andre eksterne aktører.

Sak 15

Salg av fellesarealer SJV 20

Forslag fremmet av:
Vegard Velle, STJ20

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei Vi ønsker behandlet utbygging av loft i St. Jørgens vei 20 under generalforsamlingen. Loftet er et tidligere tørkerom og blir i dag ikke brukt til noe spesielt. Vedlagt er plantegninger av evt ny løsning fra arkitekt Espen Heier.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt.

Siden første salg ble godkjent på generalforsamlingen i 2019, har det blitt bygget ut fire kjellere og to loft. Arbeidet har vist seg å være langt mer omfattende enn det styret ble forespeilet av OBOS Prosjekt og OBOS-advokatene. Utbygginger krever en tett juridisk og bygningsteknisk oppfølging gjennom hele prosessen. Utbyggingene har også ført til en større kostnad for borettslaget enn først antatt, både i form av juridisk veiledning og bruk av styreressurser.

Når en andelseier kjøper deler av fellesarealet, fører det til en større leilighet for vedkommende. Dette har styret ansett som positivt ettersom det gir muligheter for familier å bo lenger i borettslaget. Dessverre ser vi de positive sidene ved salg ikke kan forsvare ulempene det gir de resterende beboerene. Salgssummen som per d.d er satt gir heller ikke borettslaget nevneverdig inntekt fra salget, når man ser dette opp mot kostnadene.

Styret har også vurdert om det er ønskelig å selge fellesareal med tanke på følgende forhold:

- Byggestøy for naboene i opptil ett år.
- Uforholdsmessig mye merarbeid for styret.

- Økonomisk og juridisk risiko for borettslaget.

Styret ønsker på denne bakgrunn å sette salget av fellesarealer på pause inntil videre. Styret ønsker at det skal være tydeligere retningslinjer for utkjøp og utregning av felleskostnader før man støtter videre utbygginger.- Styret ønsker også å ha avsluttet de pågående sakene før man starter nye byggesaker, slik at man kan dra nytte av erfaringene som er opparbeidet ved de tidligere utbyggingene.

Forslag til vedtak

Styrets innstillingen om å avvente salg av fellesarealer tas til følge.

Vedlegg

4. Plan 3_Skisse eksisterende _ ny planløsning St. Jørgens vei 20.pdf

5. Skjermbilde 2025-05-12 100134.png

Sak 16

Salg av fellesarealer SJV 61

Forslag fremmet av:
Tobias Johnsen, STJ61

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kjøp av deler av tørkeloft – St. Jørgens vei 61.

St. Jørgens vei 61 er en blokk med 4 etasjer og en loftsetasje. Forslagsstiller har leilighet i loftsetasjen, leilighetnr. 5094 (H0502). Leiligheten ligger vegg-i-vegg med det som er betegnet som felles tørkeloft.

Forslagsstillers leilighet er på 43 kvm med en sovealkove i stuen. Det er derfor ønskelig å kjøpe deler av tørkeloftet og etablere et fullverdig soverom. Arealet som er av interesse, er markert med gult på vedlagt plantegning. I «veileder for utbygging av loft og kjeller i Hovin Borettslag» er det angitt følgende størrelse på arealet som er mulig på bygge ut på tørkeloftet:

- Målbart areal: 7,3 m² (gulvareal med takhøyde over 1,9m)

- Ikke målbart areal: 10,6 m² (gulvareal med takhøyde over 1,9m)

- Gulvareal totalt: 17,9 m²

Det er ikke registret at andre beboere bruker denne delen av tørkeloftet i dag, og det vil fremdeles være gjenstående areal som disponeres til tørkeloft. Forslaget vil derfor ikke påvirke øvrige beboere i blokken. Det vil heller bidra positivt ved at beløpet for et eventuelt salg av arealet vil gå til borettslaget.

Dersom forslaget godkjennes vil forslagsstiller engasjere arkitekt som utarbeider nødvendige tegninger til rammesøknad hos Plan- og bygg. Tegningene vil legges frem til styret i forkant av en eventuell byggesak. Borettslaget vil stå som søker i byggesøknaden som eier av Hovin Borettslag, men alle kostnader dekkes av forslagsstiller. Utførelsen vil gjennomføres etter gjeldende regler og

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt.

Siden første salg ble godkjent på generalforsamlingen i 2019, har det blitt bygget ut fire kjellere og to loft. Arbeidet har vist seg å være langt mer omfattende enn det styret ble forespeilet av OBOS Prosjekt og OBOS-advokatene. Utbygginger krever en tett juridisk og bygningsteknisk oppfølging gjennom hele prosessen. Utbyggingene har også ført til en større kostnad for borettslaget enn først antatt, både i form av juridisk veiledning og bruk av styreressurser.

Når en andelseier kjøper deler av fellesarealet, fører det til en større leilighet for vedkommende. Dette har styret ansett som positivt ettersom det gir muligheter for familier å bo lenger i borettslaget. Dessverre ser vi de positive sidene ved salg ikke kan forsvare ulempene det gir de resterende beboerene. Salgssummen som per d.d er satt gir heller ikke borettslaget nevneverdig inntekt fra salget, når man ser dette opp mot kostandene.

Styret har også vurdert om det er ønskelig å selge fellesareal med tanke på følgende forhold:

- Byggestøy for naboene i opptil ett år.
- Uforholdsmessig mye merarbeid for styret.
- Økonomisk og juridisk risiko for borettslaget.

Styret ønsker på denne bakgrunn å sette salget av fellesarealer på pause inntil videre. Styret ønsker at det skal være tydeligere retningslinjer for utkjøp og utregning av felleskostnader før man støtter videre utbygginger.- Styret ønsker også å ha avsluttet de pågående sakene før man starter nye byggesaker, slik at man kan dra nytte av erfaringene som er opparbeidet ved de tidligere utbyggingene.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling om å avvente salg av fellesarealer tas til følge.

Vedlegg

6. Vedlegg 1 - plantegning.pdf

Sak 17

Utleie av fellesarealer

Forslag fremmet av:
Christian Thomassen STJ26

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere som spør om det er mulig å leie lokaler i borettslaget, og styret har i dag inngått to utleieavtaler på henholdsvis et kjellerrom og et større loftsareale. Det er også andre som kan ønske å leie seg «private rom» for ulike aktiviteter.

Utleie av arealer har kan oppleves som ulempe for nære beboere, samtidig som at noen kan bli «forfordelt», fordi andelseiere for øvrig ikke visste om mulighetene.

Dersom styret, via forespørsel eller på selvstendig grunnlag, ser at det er mulighet til å leie ut lokaler (fellesarealer) til andelseiere – så skal styret

(1) kartlegge at utleie ikke er til vesentlig sjenanse/uro for nærliggende beboere,
(2) sikre at dette er forvaltningsmessig forsvarlig på vegne av alle andelseiere, og
(3) kunngjøre mulighetene for alle andelseiere i borettslaget, slik at lokaler kan leies på tidsbestemte kontrakter, til «markedspriser».

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget

Forslag til vedtak

Støttes

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Mia Kværna

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

- Eline Skar
- Johannes Thanke Aspli

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Vedlegg

1. Valginnstilling under 2025.pdf

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges på møtet

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

- Velges på møtet.

Sak 20
Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Det velges medlemmer til valgkomite

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 at ytterligere oppfølging. Vi har jobbet videre med utbyggingssakene for å lande allerede påbegynte saker og legge et godt grunnlag for fremtidige saker. Dette har vært en utfordrende oppgave fordi det innebærer økonomiske beregninger og juridiske spørsmål. Vi har derfor brukt eksterne jurister i prosessen.

Styret har jobbet med flere positive beboertiltak i året som har gått. Den nye flaggstang-plassen er snart ferdig og vil bli et møtepunkt med griller og sitteplasser. Det har også vært gjennomført flere beboermøter med sosiale avslutninger. Dette er en fin arena for å bli kjent med naboen og komme med innspill til nye prosjekter.

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 elektrisk anlegg. Nye låsesystemer/porttelefoner er en kostbar investering og denne avventes derfor til høsten. Man vil da se nærmere på hva som er behovet og eventuelt innhente flere tilbud. Det ble avdekket to brudd på bunnledningen under inspeksjon og disse er nå utbedret.

Samtlige av byggene i borettslaget er iløpet av høsten blitt muse-sikret slik at mus ikke lenger skal ha muligheten til å komme inn i byggene. Mus kan komme opp klatreplantene på balkongen og dersom man opplever det anbefales det at beboer setter ut felles på sin balkong.

Plantekasser

Også i 2024 ble plantekassene delt ut. Små og store gartnere dyrket mye godt i kassene sine. Det var mindre pågang enn tidligere år, så alle som ønsket det fikk kasse. 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. Plantekassene utlyses hvert år i slutten av mars og tildeles ved trekning dersom det er mange som ønsker. Hvis det ikke er ledige kasser, blir man blir satt på venteliste.

Beboermøter

Det ble mellom årsmøtene avholdt to åpne beboermøter; 14. oktober 2024 og 24.februar 2025. På disse møtene har styret og beboere møttes for å snakke om temaer som er viktig for borettslagets drift, status og sosialt. Beboere ble invitert til å sende inn spørsmål i forkant og hadde muligheten til å drøfte saker i plenum eller i en uformell prat under det sosiale samværet.

Aktuelle saker siste periode; parkeringsreglement, borettslagets økonomi, vedlikeholdsplan, utbygging av loft og kjellere, samt generelle informasjonssaker og sosialt.

Møtene ble annonsert på tavlene og Vibbo. Referat ligger på Vibbo. Alle oppfordres til å delta på kommende møter.

Gartner/Uteområder

Inneværende sesong står Tronslien AS for gartnertjenesten i Hovin borettslag. Ansvarsområdet som vi har satt ut til gartner er hovedsaklig luking og plantepynting foran inngangsparti og balkonger. Her kan det til tider gro mye rart! Enhver har nok en mening om hvordan det bør se ut, men her må det nok rammes litt inn. Hensikten er å sørge for et pent og ryddig utseende og skape noe likhet ved inngangene. Et tilleggsoppdrag fra gartnere er å framheve områdene der kirsebærtrærne vokser og som omkranser borettslaget. Hekkene rundt om beskjæres fortsatt av våre kjære vaktmestere som har en fortreffende innfallsvinkel til geometri. Kontrakten med Tronslien er for sesongen og resultatet vil bli vurdert fortløpende opp i mot kostnad.

Verdt å merke seg at vi har fått en særdeles fin festplass ved flaggstanga utarbeidet av vaktmesterne. Dette er et imponerende arbeid for 2 stykker. Vi har fått mye for pengene. Takk for innsatsen og håndverkskompetansen!

Digitale flater

Boretteslaget ønsker primært å kommunisere med beboerne våre digitalt. For å motta varsler og nyheter om borettslaget på mail må du ha gitt oss vårt digitale samtykke. Hvordan forsøker vi å nå deg? Vibbo: Nyheter og varsler om oppdukkende hendelser legges på vibbo. De viktigste nyhetene sender vi også varsel på via sms eller epost, eller begge deler. Her kan du sende melding direkte til styret. Styretavla: Borettslagets toveis kommunikasjonskanal. Flott for nabovarsel og lignende. Lurt å kaste et blikk på! E-post: Større saker som krever dokumentasjon kan med fordel sendes oss på epost.

Dugnad/Container

I 2024 ble det plassert ut containere på ulike steder i borettslaget 29. april. Disse var

tilgjengelige fram til neste dag. Det ble også plassert ut egne kasser for kasting av maling,

små-elektrisk og hvitevarer. På et beboermøte i februar 2024 kom det inn forslag om at rydding av fellesarealene burde skje samtidig med at vi har containere utplassert og at beboere i oppgangen kunne kaste ting som ikke er merket. Dette stilte styret seg positiv til. Derfor ble det åpnet for at alle beboere kunne kaste umerkede ting som var hensatt i fellesområdene i containerne. Det ble sendt ut varsel om at de som mot formodning hadde eiendeler stående der og ønsket å beholde disse, enten måtte fjerne dem eller merke dem med navn. Ryddingen ble en stor suksess, og vi vil takke alle de fantastiske beboerne som hadde mulighet til å ta i et tak.

Dugnaden i 2024 ble arrangert i begynnelsen av mai. Da stilte mange entusiastiske

beboere opp for rydding av søppel på plener, gater og veier. Etter at jobben var gjort, ble det

servert pølser, is og brus i garasjen til vaktmester. Styret takker alle som var med, og vi håper det også ga mulighet til å møte andre hyggelige naboer. Vi satser på et stort oppmøte også i 2025.

Utbyggingssaker

Siden første salg ble godkjent på generalforsamlingen i 2019, har det blitt bygget ut fire kjellere og to loft. Tre av disse prosjektene ble sluttført i inneværende styreperiode. Arbeidet har vist seg å være langt mer omfattende enn det styret ble forespeilet av OBOS Prosjekt og OBOS-advokatene. Utbygginger krever en tett juridisk og bygningsteknisk oppfølging gjennom hele prosessen. Det har påløpt styret særdeles merarbeid i samband med dette da de juridiske rammene i de orginale salgsprotokollene har vært utydelige og ført til usikkerhet for både styret og utbyggere.

Økonomi

For driftsåret 2024 hadde borettslaget et budsjett på 32 millioner kroner. Omtrent halvparten går til faste utgifter som kommunale avgifter (19 %) og drift, inkludert lønn, vedlikehold, bredbånd og forsikringer (33 %). Den andre halvparten brukes til finanskostnader, fordelt på renter (27 %) og nedbetaling av lån (21 %).

Borettslaget har fire lån i OBOS-banken. Det eldste lånet er ferdig nedbetalt i november 2027. I november 2024 betalte vi inn 3,5 millioner ekstra på dette lånet. Dette ble gjort etter en vurdering av rentekostnader og likviditet, og vil redusere renteutgiftene med omtrent 100.000 kroner i måneden fram til lånet er nedbetalt.

Fra 1. mars 2025 ble husleien økt med 4 %. Årsaken er blant annet at vann- og avløpsavgiftene til kommunen øker med 18 %, og at dagens rentenivå fortsatt ventes å vare en god stund er høyt. I tillegg stiger kostnadene generelt som følge av prisvekst. Vi håper at Norges Bank vil sette ned styringsrenten. Et rentekutt på 0,25 prosentpoeng vil gi borettslaget en årlig innsparing på rundt 400.000 kroner.

Vaskeriet og sosiale tiltak (Kai Henning)

Vårt kjære vaskeri er et kjærkomment sted for store og små i mange anledninger. Vi oppfordrer våre beboer til å ta i bruk vaskeriet, enten det er for utleie eller åpne sosiale arrangementer. Vaskeriet skal være et sted som kan leies av beboere tilhørende borettslaget.

Torsdagskaffe: Vi oppfordrer alle til å ta turen innom torsdagskaffe fra 11-13 for en uformell og hyggelig prat med dine medbeboere. Melding om oppmøte sende ut på Vibbo. Følg med!

Er det ønskelig med 17-komitè? Er DU interessert i å holde litt i dette? Hvis det er ønskelig for beboere kan et enkelt arrangement på vaskeriet gjennomføres 17. mai 2025.

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 222 751**	**9 874 622**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 846 500	4 720 578
Tilbakeføring av avskrivning	17	513 789	518 668
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-59 525	-802 158
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-9 106 675	-6 071 357
Innsk. øremerk. bankkto		-31 471	-17 602
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 837 381**	**-1 651 871**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 385 370**	**8 222 751**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 019 335	10 334 317
Kortsiktig gjeld	-1 633 965	-2 111 565
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 385 370**	**8 222 751**

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 174 139	26 250 268	31 434 957	33 136 000
Andre inntekter	3	601 344	1 231 812	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 775 483**	**27 482 080**	**31 434 957**	**33 316 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 709 188	-1 666 464	-1 800 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-462 000	-420 000	-462 000	-600 000
Avskrivninger	17	-513 789	-518 668	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-33 438	-24 625	-20 000	-25 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-766 040	-727 480	-766 000	-804 000
Konsulenthonorar	7	-252 599	-457 671	-200 000	-230 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-1 112 980	-1 226 503	-2 800 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 171 021	-977 643	-1 170 000	-1 404 000
Kommunale avgifter	9	-6 160 103	-5 202 602	-6 050 000	-6 871 000
Ladekostnader EL-bil		-93 503	-52 044	-50 000	-90 000
Andre anlegg	10	-199 022	-262 695	-200 000	-361 668
Energi/fyring		-335 255	-406 889	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 106 483	-1 043 364	-1 100 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-2 576 508	-2 493 843	-2 300 000	-2 600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 609 928**	**-15 588 491**	**-17 776 000**	**-20 983 668**
DRIFTSRESULTAT		**15 165 555**	**11 893 589**	**13 658 957**	**12 332 332**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	297 114	194 086	100 000	200 000
Finanskostnader	13	-8 616 169	-7 367 097	-8 600 000	-7 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 319 055**	**-7 173 011**	**-8 500 000**	**-6 976 000**
ÅRSRESULTAT		**6 846 500**	**4 720 578**	**5 158 957**	**5 356 332**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		6 846 500	4 720 578		

HOVIN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 142 898, KUNDENR. 72

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	42 665 720	42 665 720
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	17	2 542 647	2 996 911
Miljøbankkonto, øremerket		977 550	831 007
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 926 017**	**49 233 738**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		72 268	0
Kundefordringer		38 480	0
Forskuddsbetalte kostnader		209 223	95 316
Andre kortsiktige fordringer	18	-5 065	0
Driftskonto OBOS-banken		1 228 645	5 093 052
Driftskonto OBOS-banken II		0	7 665
Skattetrekkskonto OBOS-banken		88 471	65 741
Sparekonto OBOS-banken		6 387 313	5 072 543
SUM OMLØPSMIDLER		**8 019 335**	**10 334 317**
SUM EIENDELER		**56 945 352**	**59 568 055**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
		-100 702	-107 549
Udekket tap	19	760	261
		-100 648	**-107 495**
SUM EGENKAPITAL		**760**	**261**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	152 645 970	161 752 645
Borettsinnskudd	21	2 388 600	2 388 600
Avsetning bomiljøtiltak		925 577	810 505
SUM LANGSIKTIG GJELD		**155 960 147**	**164 951 750**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		593 197	0
Leverandørgjeld		481 465	414 307

Skyldige offentlige avgifter	22	152 250	123 571
Påløpte renter		45 459	753 613
Påløpte avdrag		0	464 770
Annen kortsiktig gjeld	23	361 594	355 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 633 965**	**2 111 565**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**56 945 352**	**59 568 055**
Pantstillelse	24	253 926 200	253 926 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna	Karine Heidi Kristiansen	Kai-henning Larsen Nesdal
Ingrid Ihle Pedersen	Christian Thomassen	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for 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	
Felleskostnader	30 168 965
Parkering	652 200
Ladeplass	226 200
Forretningslokale	139 440
Garasje	50 700
Eiendomsskatt	11 484
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 248 989**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-62 150
Ladeplass	-12 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**31 174 139**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Automatpenger	47 500
Leieinntekter antenne på tak	47 921
Diverse	96 660
Utleie vaskeri	8 200
Nettinnbetalinger	1 601
Nøkler	8 601
Viderefakturering OBOS Prosjekt	63 375
Omkostningsinntekter ifm. salg av fellesareal	100 000
Salgsinntekter ifm. salg av fellesareal	148 500
Skilt	200
Sykkelparkering	76 286
Utleie	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**601 344**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 094 560
Overtid	-108 403
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-159 629
Arbeidsgiveravgift	-265 005
Pensjonskostnader innskudd	-26 169
AFP-pensjon	-12 942
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-986
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-32 994
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 709 188**

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 2023/2024, og er på kr 462 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 539, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-53 150
OBOS Prosjekt AS	-119 580
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 085
Fornebu forvaltning	-11 564
Taksteksperten	-26 630
Oslo kommune	-1 400
Plan- og bygningsetaten	-4 190
SUM KONSULENTHONORAR	**-252 599**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-173 644
Drift/vedlikehold VVS	-128 677
Drift/vedlikehold elektro	-104 114
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-167 900
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 391
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 317
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-467 938
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 112 980**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 845
Vann- og avløpsavgift	-4 148 441
Feieavgift	-114 512
Renovasjonsavgift	-1 840 305
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 160 103**

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

Fjernvarme	-413 345
À konto innbetaling	214 323
SUM ANDRE ANLEGG	**-199 022**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containe r	-249 849
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-229 444
Diverse leiekostnader/leasing	-274 623
Verktøy og redskaper	-42 361
Telefon-/kontormaskiner	-4 585
Driftsmateriell	-154 885
Vakthold	-256 208
Renhold ved firmaer	-1 049 329
Andre fremmede tjenester	-73 984
Kontor- og datarekvisita	-600
Trykksaker	-3 396
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-869
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 539
Andre kontorkostnader	-6 166
Telefon, annet	-44 448
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 716
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-82 526
Bank- og kortgebyr	-5 143
Velferdskostnader	-38 137
Konstaterte tap	-600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 576 508**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 908
Renter av sparekonto i OBOS-banken	269 955
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 755
Andre renteinntekter	1 496
SUM FINANSINNTEKTER	**297 114**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 345 298
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-669 410
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 727 538
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-872 270
Renter på leverandørgjeld	-1 653
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 616 169**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1956	22 177 400
Oppskrevet 1972	2 119 420
Tilgang 2008	8 000 000
Tilgang 1999	10 368 900
SUM BYGNINGER	**42 665 720**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.122/bnr.148
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-925 577
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-925 577**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse		
Tilgang 2019	21 814	
Avskrevet tidligere	-21 813	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2021	92 500	
Avskrevet tidligere	-27 529	
Avskrevet i år	-13 214	
		51 757
Maskiner		
Tilgang 2005	100 039	
Avskrevet tidligere	-100 039	
		0
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-46 650	
Avskrevet i år	-9 821	
		12 279
Sandspreder		
Tilgang 2001	33 743	
Avskrevet tidligere	-33 743	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	
Avskrevet tidligere	-103 125	
Avskrevet i år	-9 374	
		1

Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2023	32 938	
Avskrevet tidligere	-3 294	
Avskrevet i år	-6 588	
		23 056
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	
		1
WILLE VANNTANK		
Kostpris	1	
		1
Grill		
Tilgang 2023	104 220	
Avskrevet tidligere	-12 159	
Avskrevet i år	-20 844	
		71 217
Hagemøbler		
Tilgang 2021	495 000	
Avskrevet tidligere	-123 750	
Avskrevet i år	-49 500	
		321 750
Konferanserom		
Tilgang 2024	59 525	
Avskrevet i år	-5 953	
		53 573
Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-41 695	
Avskrevet i år	-5 751	
		10 067
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-151 145	
Avskrevet i år	-23 865	
		63 637
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	665 000	
Avskrevet tidligere	-221 667	
Avskrevet i år	-221 667	
		221 668
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	
Avskrevet tidligere	-15 638	
Avskrevet i år	-6 521	
		91
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-355 895	
Avskrevet i år	-62 804	

Sykkelbod		
Kostpris	755 802	
Tilgang 2021	1 443 799	
Avgang 2022	-252 389	
Avskrevet tidligere	-155 776	
Avskrevet i år	-77 888	
		1 713 548
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 542 647**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-513 789**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Manuelt innbetalt felleskostnader avs. 2025	-5 065
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-5 065**

NOTE: 19
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: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	-12 487 869	
Nedbetalt i år	554 505	
		-24 433 364
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2021	-24 657 198	
Nedbetalt tidligere	10 134 418	
Nedbetalt i år	6 654 607	
		-7 868 173

OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2021	-110 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 901 424	
Nedbetalt i år	1 655 497	
		-104 443 079
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	356 580	
Nedbetalt i år	242 066	
		-15 901 354
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-152 645 970**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1956	-2 388 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 388 600**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-88 471
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 779
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-152 250**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-159 629
Midlertidig deposita	-150 000
Garantibeløp, ifm. kjøp av fellesareal	-50 000
Purregebyr	35
Annen kortsiktig gjeld	-2 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-361 594**

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 388 600
Pantelån	152 645 970
TOTALT	**155 034 570**

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

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

Hovin BORETTSLAG
c/o OBOS
0129 OSLO

Oslo, 06.05.2025

Ansvarlig advokat: **Torstein Bjørkgård**
Vår ref.: 21228
Deres ref.:

NOTAT VEDR SALG AV FELLESAREAL

Hovin Borettslag har de siste årene solgt fellesarealer, som kjeller og loft, til utbygging og innlemmelse i eksisterende andeler. Det forventes lignende tilfeller jevnlig vil komme opp i tiden fremover. Slike saker reiser en rekke spørsmål, deriblant behovet for å avkreve andelen som erverver areal en større deltakelse i dekning av borettslagets felleskostnader.

Styret ønsker å skape forutsigbarhet for borettslaget og aktuelle andelseiere som ønsker en slik utbygging. I tillegg ønsker man å legge til rette for en effektiv behandling av slike saker. Styret har etter egne forarbeid og på bakgrunn av juridisk rådgivning besluttet å benytte en modell som bygger på et husleietillegg for de nyervervede arealene. Advokatfirmaet Seland | Rödl & Partner er anmodet om å vurdere de juridiske sidene av modellen.

Vi vil i det følgende under punkt 2 redegjøre for det rettslige grunnlaget for en slik modell, samt knytte konkrete kommentarer til styrets forslag under punkt 3.

2. Rettslig grunnlag for å benytte «husleietillegg»

Bruken av «husleietillegg» som metode for å håndtere felleskostnader ved salg av fellesareal har utviklet seg over tid. Vi finner innledningsvis grunn til å presisere at begrepet «husleie» i denne sammenheng refererer til innbetalinger fra en andelseier som innkreves (normalt månedlig) for å dekke borettslagets løpende kostnader (felleskostnader).

Etter borettslagsloven § 5-19 skal disse kostnadene som hovedregel fordeles mellom andelseierne forholdsmessig basert på en verdimessig fordeling i den såkalte «bygge og finansieringsplanen.» (heretter andelsbrøk). Denne fordelingen står som hovedregel fast, og kan kun endres dersom verdiforholdet mellom andelene endrer seg vesentlig eller dersom «særlige grunner» krever at kostnaden skal fordeles etter nytte eller etter forbruk. Et siste alternativ er at enkeltkostnader fordeles annerledes etter «tilslutning» fra den andelseieren det gjelder, jf. § 5-19 andre ledd.

Det følger av dette at en endring av andelsbrøken som hovedregel krever tilslutning fra alle andelseiere, eller at lovens vilkår om «vesentlig» endret verdiforhold er oppfylt.

Ved salg av fellesareal som innlemmes i en eksisterende andel, får denne aktuelle andelen et større areal, samtidig som borettslagets fellesareal reduseres. I utgangspunktet endres da også verdiforholdet mellom andelene, men det er ikke gitt at lovens vesentlighetskrav jf. § 5-19 første ledd er oppfylt. Det er altså ikke gitt at en slik utbygging utløser et ubetinget krav på regulering av andelsbrøken. Det kan også være vanskelig å få nødvendig tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. § 5-19 andre ledd.

Det har nå utviklet seg en praksis hvor borettslagene i stedet har valgt å innføre et tillegg i husleien for den seksjonen det gjelder. Dette husleietillegget fastsettes gjerne som et kronebeløp eller ett forholdsmessig tillegg til de ordinære felleskostnadene. Denne modellen tillater en mer dynamisk og effektiv fordeling av kostnader, og har derfor blitt benyttet i stadig økende grad.

Den juridiske rammen for et slik husleietillegg bygger på en avtale mellom borettslaget og eieren av andelen. Borettslaget har da anledning til å angi saklig begrunnede vilkår som andelseieren må akseptere, og forplikte seg til, for å kunne overta de aktuelle arealene. Avtalen mellom borettslaget og andelseieren utreder de nærmere vilkårene for husleietillegget, og borettslaget slipper således å gå veien om en full regulering av andelsbrøken. Modellen har vært prøvet og blitt stadfestet gjennom rettspraksis ved flere anledninger gjennom de siste årene og må ansees å være sikker rett[1].

3. Kommentarer til ordningen slik den er beskrevet

3.1. Kort om ordningen

Ordningen styret foreslår fastsetter husleietillegget ut fra en formel som tar hensyn til både bruksareal (BRA) og ikke-måleverdig areal (ALH), der det nye arealet gis en forholdsmessig vekting på henholdsvis 75 % for nytt BRA og 25 % for nytt ALH. Ordningen er i notatet illustrert med følgende formel:

$$\frac{(BRA1+(BRA2 \times 75\%)+(ALH2 \times 25\%))}{BRA1}$$

Vektingen 75% / 25% er et resultat av en analyse av dagens areal og andelsfordeling i borettslaget, hvor hensikten er å gi det nye arealet en tilsvarende kostnadsbelastning som den eksisterende andelsfordelingen. Vi har ikke mandat for å gå inn i denne forholdsmessighetsvurderingen ut over å bemerke at den synes å være bredt og saklig begrunnet.

3.2. Demokratisk og organisatorisk forankring

Borettslagsloven stiller ikke spesielle krav til vedtakelse av denne type husleietillegg, men det legges til grunn at selve beslutningen om salg av fellesareal er korrekt vedtatt. I de fleste tilfeller krever dette kvalifisert flertallsvedtak fra generalforsamlingen jf. borettslagsloven § 8-9.

Når dette ligger til grunn stiftes selve betalingsforpliktelsen gjennom avtalen mellom borettslaget og andelseieren. I praksis må dette reguleres gjennom kjøpekontrakten. Det er borettslagets styre som i disse tilfellene forplikter laget, jf. borettslagsloven § 8-16.

[1] Noen eksempler: LB-2007-184469, TOSLO-201933295

Styret ønsker nå å vedta denne modellen som et generelt prinsipp / fast ordning som skal gjelde for fremtidige salg av fellesareal i borettslaget. Dette ansees å være hensiktsmessig i og med at problemstillingen ansees å komme opp med jevne mellomrom. Ett slik prinsippvedtak vil sikre både forutsigbarhet og likebehandling, i tillegg til å bidra til en effektiv saksbehandling.

Selv om styret i enkeltsaker har myndighet til å inngå en slik avtale, anbefales det at en slik prinsippsak løftes opp til behandling på generalforsamlingen. Dette vil sikre en god demokratisk forankring, og et solid grunnlag for styret å behandle disse sakene på. Det er ingen spesielle flertallskrav til et slik vedtak. Generalforsamlingen beslutter således dette med alminnelig flertall blant de fremmøtte representantene. Styret vil deretter, med støtte i prinsippvedtaket, kunne legge modellen til grunn for fremtidig behandling av slike saker.

3.3. Fellesgjeld og felleskapital

Med denne modellen vil den respektive andelen betale et tillegg til felleskostnadene, og således være med å dekke en forholdsmessig større andel av borettslagets løpende kostnader, herunder fellesgjeld. Det er imidlertid viktig å understreke at modellen ikke innebærer noen endring i selve fordelingen av fellesgjeld internt i borettslaget. Fellesgjelden (både den eksisterende og eventuell ny fellesgjeld) vil alltid fordeles i henhold til andelsbrøken. Dette innebærer en del konsekvenser som den enkelte andelseier kan vurdere som fordeler eller ulemper, men som det er nyttig at borettslaget tar med inn i vurderingen.

En av konsekvensene er at andelseieren ikke får skattefradrag for sin andel av fellesgjeld og renter på fellesgjeld knyttet til det nye arealet (eventuelt må skatte av andel av felleskapital og eventuelle renteinntekter av dette). Dette gjelder selv om husleietillegget delvis går til nedbetaling av borettslagets gjeld.

En annen konsekvens er andelen vil tildeles fellesgjeld og renter ut fra den opprinnelige andelsbrøken, uten hensyn til det nyervervede arealet. Dette gjør at andelen vil fremstå å ha en uforholdsmessig lav fellesgjeld eller felleskapital, i forhold til størrelse og øvrige verdifaktorer. Ut over det skattemessige vil dette blant annet komme til uttrykk ved salg av andelen. Megler vil da få oppgitt fellesgjeld/kapital som følger av den opprinnelige andelsbrøken. Dette kan gi en fordel / ulempe sammenlignet med andre tilsvarende andeler som ikke er bygget ut.

Når det kommer til de månedlige felleskostnadene må borettslaget naturligvis påse å rapportere til megler / selger de korrekte kostnadene andelen svarer for inklusive tillegget. En kjøper vil da få korrekte opplysninger om de månedlige kostnadene, og at deler av dette beløpet relaterer seg til et særskilt husleietillegg.

3.2. Senere krav om regulering av andelsbrøk - borettslagsloven § 5-19.

En særskilt problemstilling som kan oppstå er behovet for å innlemme de individuelle endringene i en eventuell senere regulering av andelsbrøken etter borettslagsloven § 5-19 første ledd.

Den foreslåtte ordningen er velegnet for å vareta en balansert kostnadsfordeling gjennom flere enkelttilfeller av utbygging som hver for seg ikke nødvendigvis representerer en vesentlig verdiforskyvning mellom andelene. En kan imidlertid tenke seg at flere slike endringer over tid vil føre til at verdiforholdet er endret vesentlig, og at vilkåret for å gjøre en regulering av andelsbrøken etter borettslagsloven § 5-19 første ledd er oppfylt. Et slik krav kan da fremsettes fra borettslaget v/ styret, eller fra en enkelt andelseier. Dersom lovens vesentlighetsvilkår er oppfylt, har den enkelte et legalt krav på regulering. Borettslaget må i et slik tilfelle ha sikret seg rett til å gjennomføre en nødvendig regulering, og at eventuelle vedtatte husleietillegg

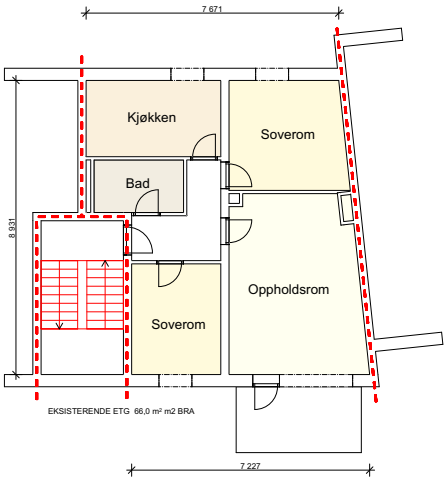
inkorporeres i en nyberegnet andelsbrøk. Det er viktig at dette innarbeides i avtalen med den enkelte andelseier.

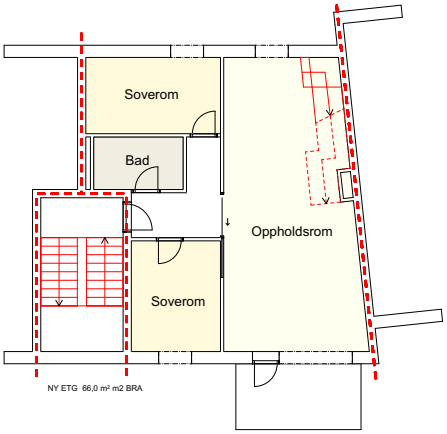
4. Konklusjon

Hovin Borettslags forslag om å innføre husleietillegg for håndtering av felleskostnader ved salg av fellesareal er juridisk forsvarlig og fremstår økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget og de enkelte andelseiere. Modellen gir større forutsigbarhet og enkelhet for andelseiere, samtidig som den bidrar til en mer bærekraftig økonomi for borettslaget. Det er imidlertid viktig å sikre at beregningsmodellen for husleietillegget er rettferdig og gjennomsiktig, og at modellen forankres demokratisk og organisatorisk. Det er også svært viktig at borettslagets og den enkelte andelseiers rettigheter og plikter reguleres i en gjennomarbeidet avtale.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Seland | Rödl & Partner AS

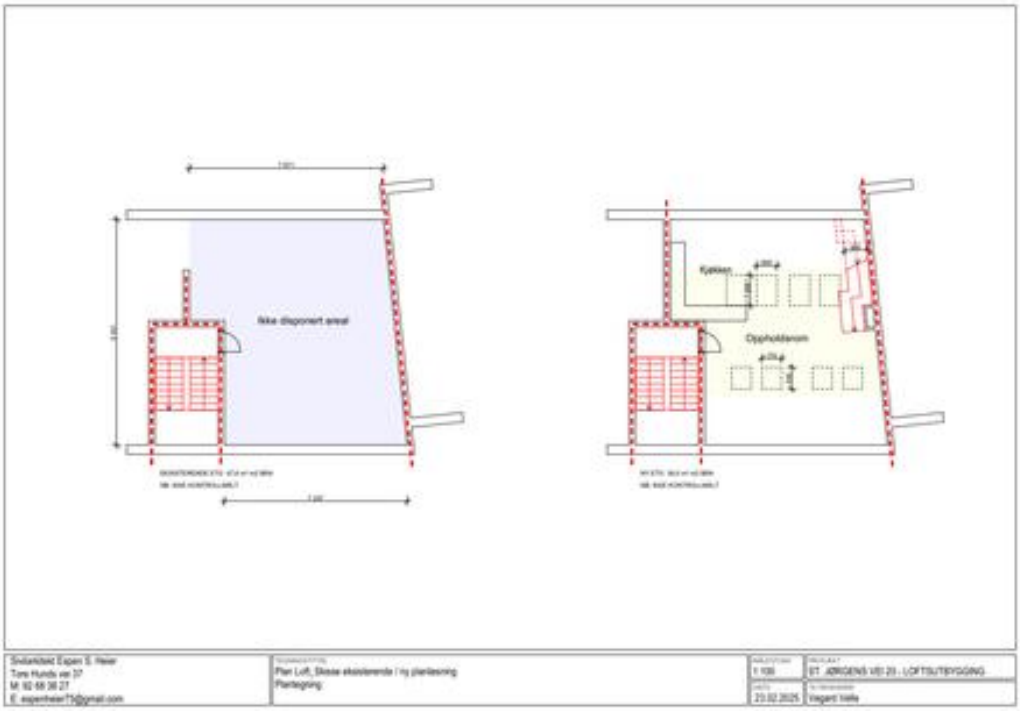
Torstein Bjørkgård
Partner - Advokat

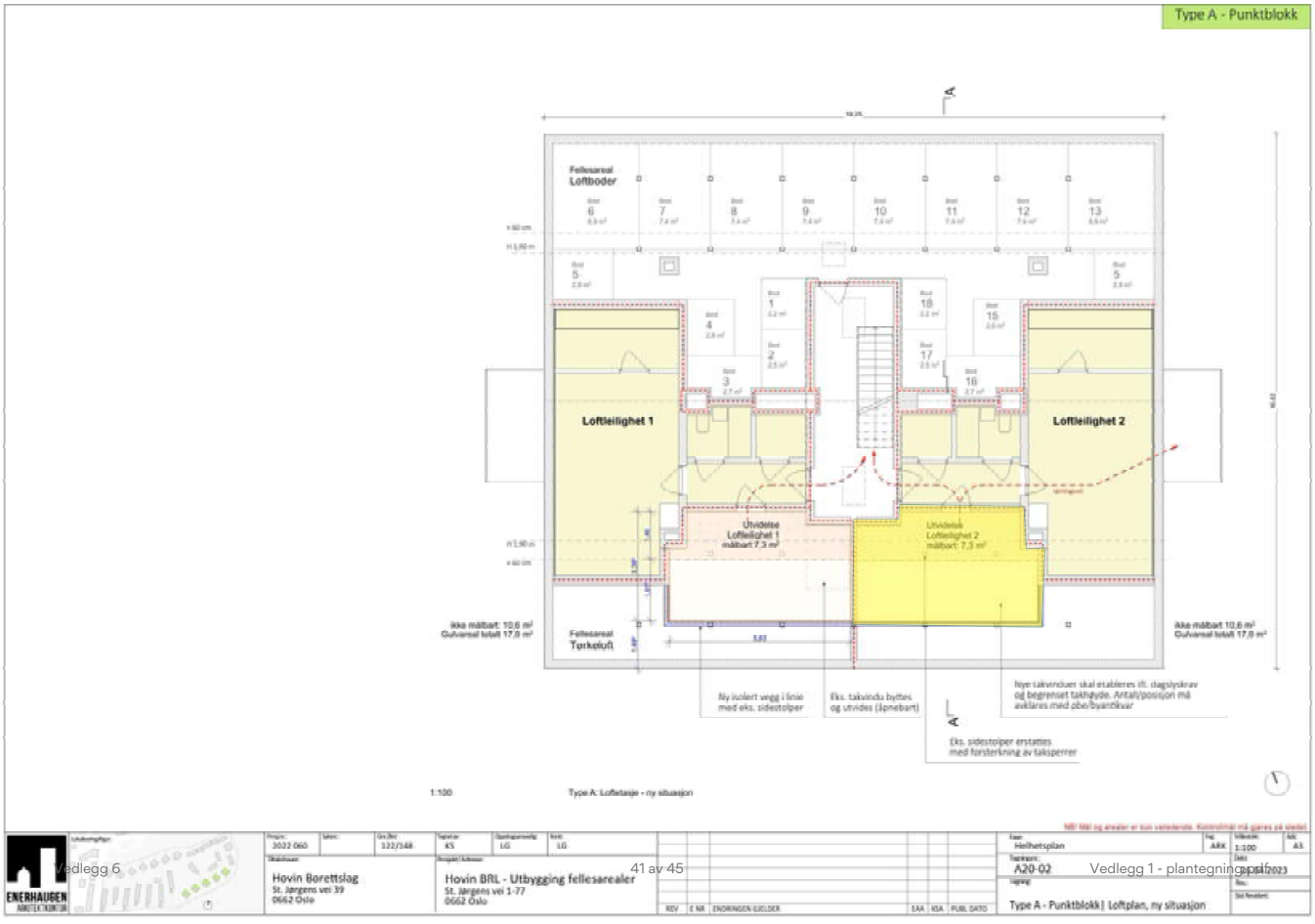




Sivilarkitekt Espen S. Heier Tore Hunds vei 37 M: 92 68 38 27 E: espenheier75@gmail.com	TEGNINGSTITTEL Plan 3_Skisse eksisterende / ny planløsning Plantegning	MÅLESTOKK 1:100	PROSJEKT ST. JØRGENS VEI 20 - LOFTSUTBYGGING
		DATO 23.02.2025	TILTAKSHAVER Vegard Velle

Vedlegg 5 til sak 15. Salg av fellesarealer SJV 20




Type A - Punktblokk
Fellesareal
Loftboder
Loftleilighet 1
Loftleilighet 2
Utvidelse
Loftleilighet 1
målbart 7,3 m²
Utvidelse
Loftleilighet 2
målbart 7,3 m²
ikke målbart 10,6 m²
Oulvareal totalt 17,0 m²
Fellesareal
Tørkeluft
ikke målbart 10,6 m²
Oulvareal totalt 17,0 m²
Ny isolert vegg i linje
med eks. sidestolper
Eks. takvindu byttes
og utvides (åpnebart)
Nye takvinduer skal etableres iht. dagslyskrav
og begrenset takhøyde. Antall/posisjon må
avklares med pbe/byantikvar
Eks. sidestolper erstattes
med forsterkning av taksperrer
1:100
Type A: Loftetasje - ny situasjon
Hovin Borettslag
St. Jørgens vei 39
0662 Oslo
Hovin BRL - Utbygging fellesarealer
St. Jørgens vei 1-77
0662 Oslo
Helhetsplan
A20-02
Type A - Punktblokk | Loftplan, ny situasjon

Valginnstilling under,

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har avholdt 2 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 6. 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 4 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 har også vært ønske om å ha konsistens for å lede vaktmester inn i pensjon.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 3 nye styremedlemmer (inkludert styreleder) vi skulle rekruttere.

Vi ønsker derfor å foreslå 3 følgende kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Eline Skar og Johannes Thanke Aspli går inn som nye styremedlemmer, og Mia Kværna som styreleder. Vervet er for 2 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn, vi har basert vår beslutning på framtid og nåtid for borettslaget. Dette er to kandidater 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. Det er kandidater med erfaring fra styreverv og anleggsbransjen, med god erfaring på å kommunisere med ulike personlighetstyper i daglig arbeide. Da det er yngre beboere enn resten av styret ser vi det som en god investering i fremtiden for borettslaget, samt at det øker diversiteten i styret.

Som styreleder har vi innstilt at eksisterende styreleder fortsetter i stillingen. Det sikrer videre kontinuitet for vaktmester inn i pensjon, samt at erfaring til borettslagets styre fortsetter.

Da vi ikke har fått kandidater til følgende roller så vil det være behov for benkeforslag til en vara i generalforsamlingen.

- 2 Varamedlemmer 1 år
- 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 2-4 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.

Valgkomiteens forslag til vedtak – styremedlemmer

1. Valg til styremedlemmer
    I. Eline Skar
    II. Johannes Thanke Aspli
2. Valg til Styreleder
    I. Mia Kværna

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOVIN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950142898
Møtet ble avholdt 14. oktober kl. 18:00, Vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Morten Wiker Røstengen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Morten Wiker Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble Bjørn Eirik Hansenforeslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Utbygging SJV 20

Hei

Vi ønsker behandlet utbygging av loft i St. Jørgens vei 20 under generalforsamlingen.
Loftet er et tidligere tørkerom og blir i dag ikke brukt til noe spesielt.

Vedlagt er plantegninger av evt ny løsning fra arkitekt Espen Heier.

Angående hensikten med nytt areal: Vi ønsker vi å utvide for å få plass til begge barna, slik at de får hvert sitt rom. I tillegg ønsker vi å lage et ekstra oppholdsrom.
Arealet ligger rett over vår leilighet og påvirker ikke noen andre, annet enn i byggeperioden, som vi forsøker å gjøre kortest mulig og begrense arbeidet mest mulig til arbeidstiden.
Arealene er ikke i bruk i dag. I hele perioden vi har bodd her, har det hendt bare én gang at noen har hengt tøy der, så vidt vi har fått med oss.

Vennlig hilsen, Vegard Velle, 93256832

Styrets innstilling

Bakgrunn

Styret har mottatt henvendelse fra Vegard Velle, andelseier i STJ20, med ønske om å kjøpe og innlemme loftsareal over egen leilighet. Loftet er i dag fellesareal, og et utkjøp vil kreve godkjenning fra generalforsamlingen samt nødvendige regulerings- og byggesaksbehandlinger hos kommunen.

Styrets vurdering

Styret har vurdert forespørslen og mener at utkjøp av loftsareal kan være fordelaktig for både borettslaget og den enkelte andelseier, under følgende forutsetninger:

· Utkjøpet skal skje til en markedspris. Prisen fastsettes av styret i intervallet 20-30 % av gjennomsnittlig markedspris for område Hasle, bydel Grünerløkka.

· Areal for utkjøp fastsattes av uavhengig takstmann, som måler opp henholdsvis boligareal og areal med lav takhøyde.

· Kostnader knyttet til takst, byggesøknad, arkitekt, byggekontroll ved tredjepart (Obos Prosjekt evt. annen aktør) og eventuell ombygging bæres fullt ut av andelseier.

· Det må foreligge godkjenning fra kommunen for bruksendring og eventuell ombygging.

· Andelseier vil få en eksklusiv bruksrett til arealet, og vil fra overtakelse svare for felleskostnadstillegg, i tråd med vedtak fra generalforsamlingen mai 2025.

· Borettslaget skal ikke påføres økonomisk risiko eller ansvar.

· Det må sikres at tiltaket ikke reduserer verdien eller bruken av andeler for øvrige beboere.

· Alle relevante tilbakemeldinger for berørte andelseiere tas i betraktning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av loftsareal til andelseier, under forutsetning av partene blir enige om alle forhold i punktene over samt salgskontrakt
>
> ✓ **Vedtatt. mot 6 stemmer**

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mathias Enes Sørensen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.sorensen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0138/26 . Vår ref.: 0072-1-4092 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950142898
Andelseier:	Johansen, Aleksander
Medeier:	Raita, Minna Mia Maria
Leilighetsnummer:	4092
Adresse:	St Jørgens Vei 61, 0662 OSLO
Andelsnummer:	470
Gnr.	122
Bnr.	148

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6610222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207575976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	23 674 838,00
Innfrielsesdato:	30.03.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207933325
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	102 163 192,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207933333
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	4 640 503,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208025872
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	15 567 739,00
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: 5 268,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 268,00	

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:	533,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 612,-
Annen formue:	20 972,-
Gjeld:	293 383,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207575976
Restsaldo:	47 108,21
Kapitalkostnader:	299,56
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207933325
Restsaldo:	203 267,45
Kapitalkostnader:	1 154,41
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207933333
Restsaldo:	9 235,04
Kapitalkostnader:	481,94
IN-avtale:	Nei

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

Restsaldo:	30 970,38
Kapitalkostnader:	174,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 290 581,08,-, 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

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 15. oktober 2024

Tema

Vedtekter

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

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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,

2. fylkeskommune,
3. kommune,

   selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune
4. eller kommune,

   stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller
5. kommune,

   selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller
6. kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én 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 kapittel 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 én 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 én 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vannlekkasjer er hovedsakelig andelseierens

ansvar. Skader som oppstår hos naboen under, må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) 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 inntil 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 husordensbestemmelser. 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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

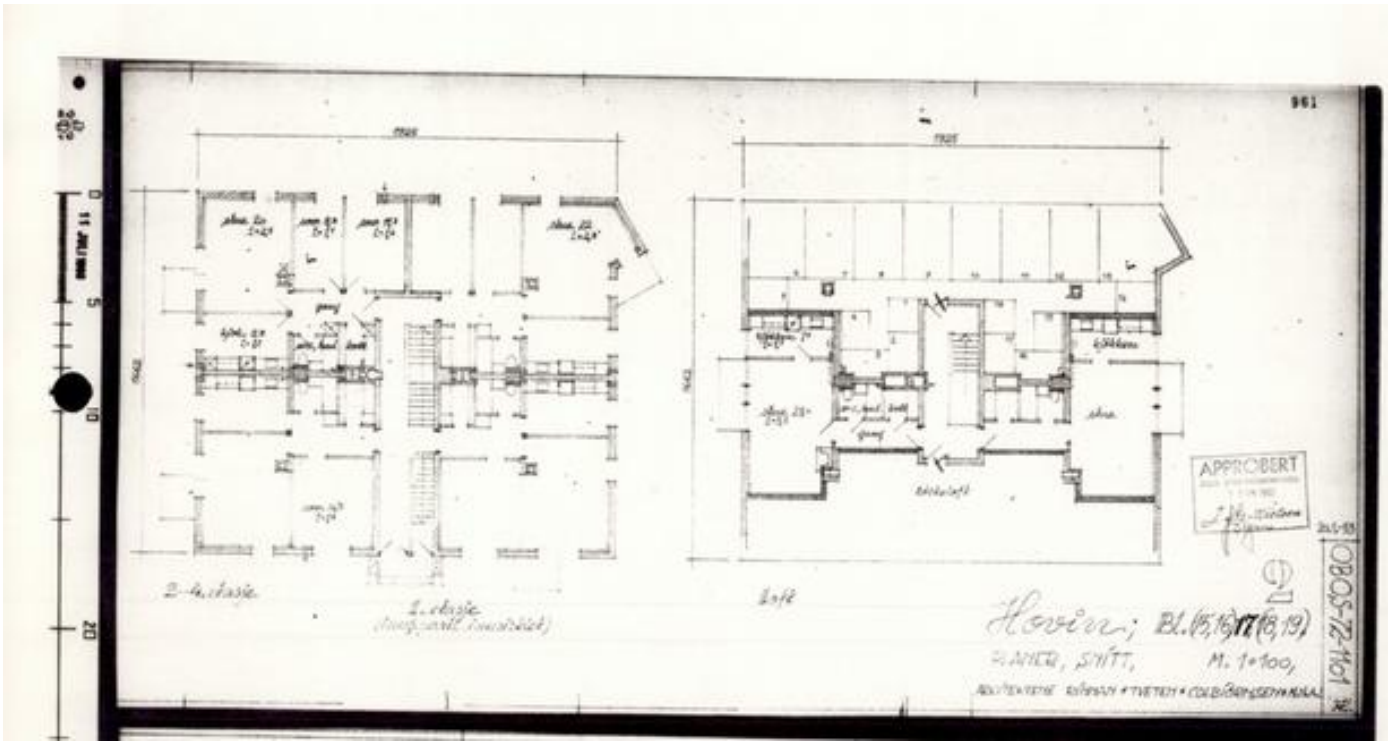
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

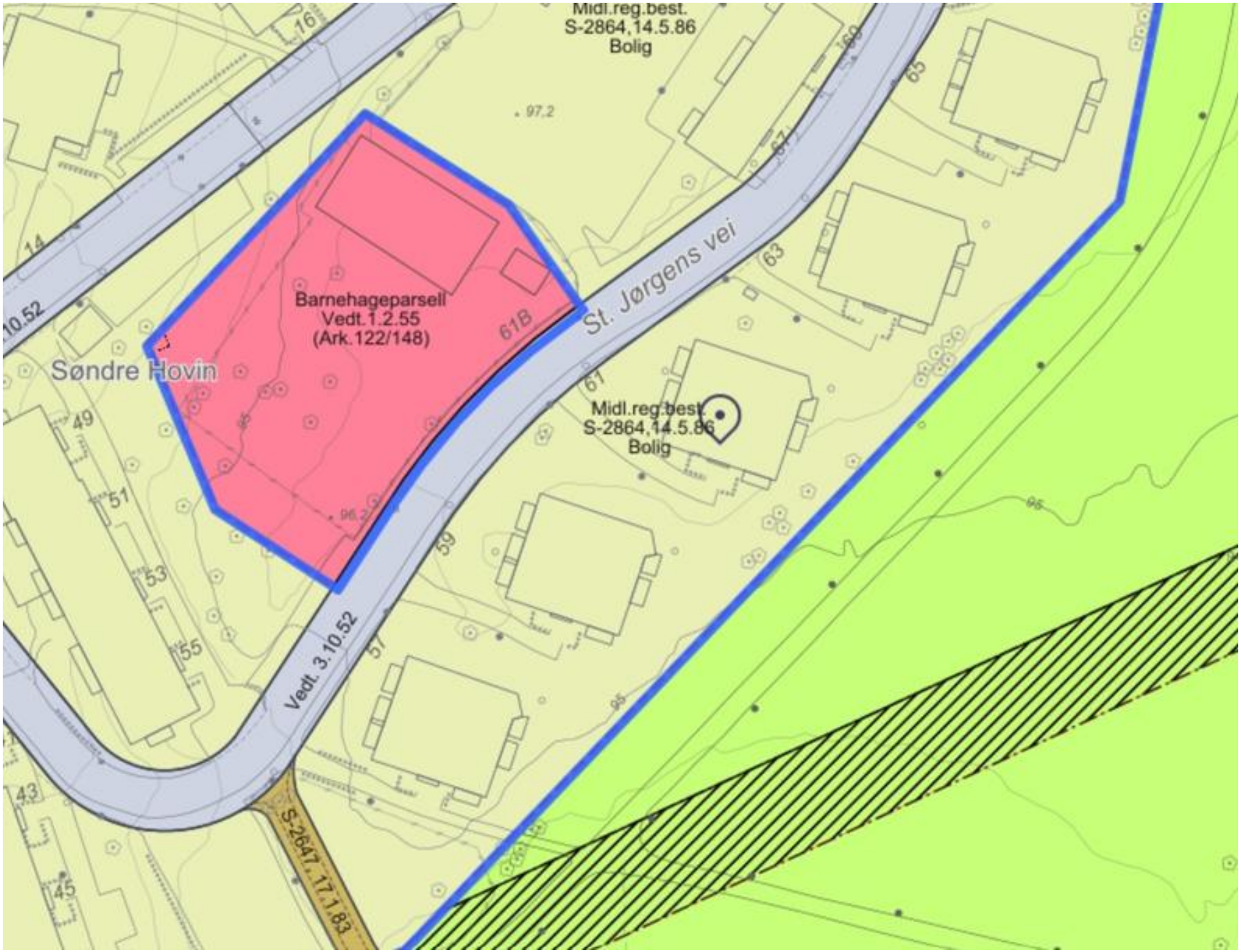
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.


961
APPROBERT
OBOS-12-1961
M. 1:100,

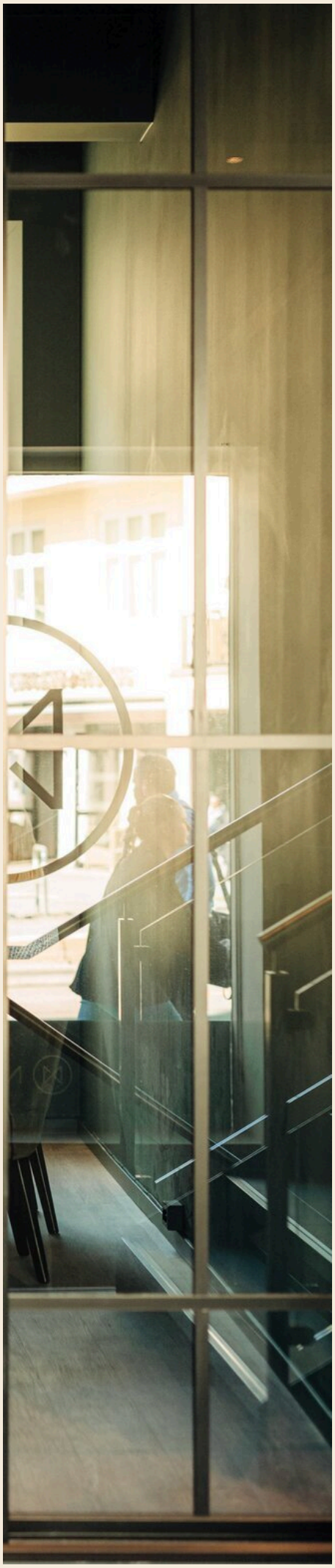

Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Barnehageparsell
Vedt.1.2.55
(Ark.122/148)
61B
St. Jørgens vei
Søndre Hovin
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Vedt. 3.10.52
S-2647,17.1.83
97.2
96.2
95
10.52
16
14
69
67
65
63
61
59
57
55
53
51
49
45
43

Velkommen til

Nordvik Løren

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0138/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: St. Jørgens vei 61 0662 OSLO
Matrikkel: Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921