

St. Jørgens vei 7



Velkommen til

St. Jørgens vei 7



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Hovin

Romslig og gjennomgående 2R med vestvendt balkong - Moderniseringsbehov - Peis - Mulighet for leie av p-plass

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	255 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 454 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 478,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og gjennomgående 2-roms på populære Hovin. Her bor du med flotte grøntområder som nærmeste nabo og med umiddelbar nærhet til blant annet Hasle, Ensjø og Løren. Det er kort vei til dagligvarehandel, skole og god tilknytning til offentlig kommunikasjon.

- Leiligheten inneholder entré, separat kjøkken, stue, soverom og bad.

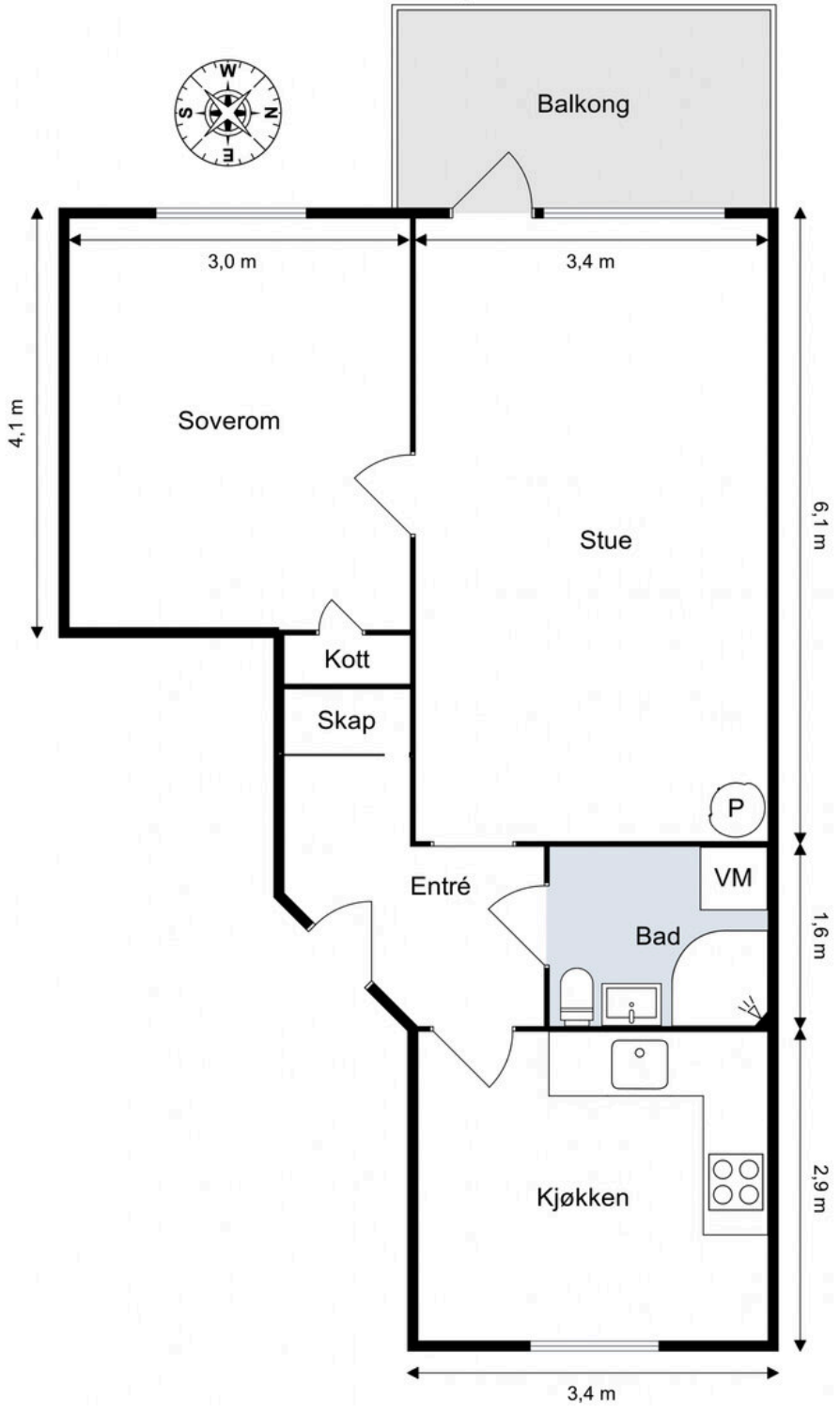
- Vestvendt balkong på 7,6 kvm.
- Leiligheten har noe tidsmessig etterslep og behov for modernisering
- Oppgradert kjøkken i 2023
- Peis
- Vinduer og balkongdør fra 2017
- Internett inkl i FK
- Tre boder
- Mulighet for leie av garasje og p-plass i borettslaget
- Forsamlingshus i borettslaget som kan leies til bursdager og bryllup osv
- Hyggelige fellesarealer utenfor med sittegrupper, plen, grill, sykkelparkering og beplantning
- Lave omkostninger

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	8 kvm

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





















Informasjon

St. Jørgens vei 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0224/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Hovin Borettslag, org.nr. 950142898

Selger
Jan Kanten Vollset

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
255 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 445 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 454 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 463 862,- (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
1956

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. To kjellerboder på henholdsvis ca. 1,5 og ca. 1,1 m^2 og en loftsbod med "gulvflate" er målt til 5 m^2.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og funksjonell gang med god tilknytning til alle rom. Det er plass til skyvedørsgarderobe, knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Kjøkken:
Separat kjøkken med masse lagringsplass og plass til spisebord. Lys innredning med profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Hvitevarene er frittstående med avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er avtrekk over kokeplass. Kjøkkenet ble pusset opp i 2023 med ny bereder, enkelte nye skap, kjøkkenbenk, gulv og armatur, samt lekkasjestopper.

Stue:
Stuen er lys og romslig med store vindusflater og utgang til balkong. Det er god plass til sofa med tilhørende sofabord og tv-benk og spisegruppe. Det er godt lys via store vindusflater og balkongdør. Rommet har en planløsning som gjør innredningsjobben enkel, med flere naturlige alternativer for møblering. Vider sikrer peisen behagelig, vedvarende varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Pipeløp inspisert av brann- og redningsetaten i 2024, uten bemerkninger.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7,6 kvm. Her er det god plass til utemøblement og beplantning.

Soverom:
Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Stort vindu sikrer godt med lys og luft. Fra rommet er det tilgang til kott som gir ekstra lagringsplass.

Bad:
Bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant med speilskap og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Det er noe moderniseringsbehov på badet.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs parkett og flislagt gulv på badet.

Vegger: Vegger med malt betong og fliser på badet.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til 2,52 meter.

Parkering

Både garasjer og parkeringsplasser kan leies gjennom borettslaget. Flere av parkeringsplassene er ladeplasser (bil).

I tillegg er det 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er rehabilitert i regi av forsikringsselskapet etter vannskade på kjøkkenet i 2023. Berederen lakk, og skadet gulv, skap og kjøkkenbenk. Følgende ble byttet skadde skap og kjøkkenbenk, berederen, laminatgulvet, vannkranen. Det ble også montert lekkasjestopper.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak, piper og balkonger ble omfattende rehabilitert (avsluttet 2022) i regi av borettslaget.

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
Eventuell kommentar: Noen leiligheter i boretslaget har kjøpt tilstøtende fellesarealer og utvidet sine boliger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tak og balkonger er nylig rehabilitert, utover det vet jeg ikke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Kun tilstandsrapporten fra det pågående salget (2025) fins

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? Tilstandsrapporten fra det pågående salget datert 16.05.2025.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1954.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk. saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,6 m².
- Vinduer med 3-lags press glass, produsert i 2017.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 3-lags press glass, produsert i 2017.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fuger.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Det registreres sprekk i fliser ved dørterkel.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Elektrisk anlegg:

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Pipe og ildsted:
Pipevanger er ikke synlige.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på badet.
- Peis i stuen.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 478,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, styre- og forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 294 413,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 177 650,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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, då, bursdager osv. Lokalet har kjøkken. Det koster 100,- pr time.
- Det er egen sykkelparkering i borettslaget og tre sykkelskur. Det er plass til både ladbar og ikke ladbar sykkel. Vanlig sykkel 100pr mnd. 120 sykkel med lademulighet. Lastesykkel 150 pr mnd.
- Døgntilgjengelig Securitas via borettslaget.

OBOS prosjekt har på bestilling utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne tar for seg anbefalt vedlikehold de neste fem årene. Styret har fått en gjennomgang av planen, og den viste ingen store vedlikeholdsbehov. En av oppgavene som bør gjøres de kommende årene dreier seg om å bytte den øverste plasten langs husveggene for å hindre at overvann kommer inn i kjeller. Planen viste også at det er småskader på bygningsmassen, som hakk, riss eller lignende. Alle vedlikeholdsbehovene er tenkt finansiert over driftsbudsjettet de neste årene. Beboere vil få en gjennomgang av vedlikeholdsplanen på et beboermøte til høsten 2024.

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/portelefoner 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.

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 boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 255 000,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: OBBK01-98207575976
Type: A
Restsaldo: 24.197.524,-
Restløpetid: 21 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,28%

Lånenummer: OBOS02-98207933333
Type: A
Restsaldo: 6.821.014,-
Restløpetid: 2 år 7 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,28%

Lånenummer: OBOS03-98207933325
Type: A
Restsaldo: 103.744.722,-
Restløpetid: 26 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,28%

Lånenummer: OBOS04-98208025872
Type: A
Restsaldo: 15.799.355,-
Restløpetid: 27 år 5 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,28%

Lånenummer: OBBK01-98207575976
Restsaldo: 40.909,-
Kapitalkostnader: 263,-

Lånenummer: OBOS02-98207933333
Restsaldo: 11.536,-
Kapitalkostnader: 411,-

Lånenummer: OBOS03-98207933325
Restsaldo: 175.495,-
Kapitalkostnader: 1.022,-

Lånenummer: OBOS04-98208025872
Restsaldo: 26.723,-
Kapitalkostnader: 154,-

Fellesformue

Kr 13 599,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 6 846 500,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 5 356 332,-.

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 eter 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 fortsat ventes å vare en god stund er høyt. I tillegg stiger kostnadene generelt som følge av prisvekst. Vi håper at Norges Bank vil sete ned styringsrenten. Et rentekutt på 0,25 prosentpoeng vil gi boretslaget en årlig innsparing på rundt 400.000 kroner.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

En årlig dugnad på våren.

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.

Dyrehold

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

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

Borettslagets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6610222

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 61 435 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Hovin - et bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Borettslaget har store grøntarealer rundt og mellom boligblokkene, og i umiddelbar nærhet ligger Hovindammen og Nøtteskogen med lekeplass og felles grillplass. Det er enkel adkomst til E6 og ring 3, med få minutters reisetid med bil til Oslo sentrum.

Det ligger flere parker og grøntarealer med turmuligheter i nærmiljøet. Hovindammen er en liten idyll, med omkringliggende gangstier, sittebenker og grønne lunger. I umiddelbar nærhet ligger Nøtteskogen med lekeplass og felles grillplass.

For den aktivitetslystne er stedet optimalt. Like ved leiligheten ligger Valle Hovin idrettspark med flere fotballbaner, samt Vallhall Arena, Intility Arena, Oslo Tennisarena og Oslo Turnforening Hasle - alt innenfor kort gangavstand. Vallhall Arena har store konsertarrangementer og Intility Arena er hjemmebane for eliteserielaget Vålerenga.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet nærbutikk (Joker) som har søndagsåpent. Alternativt ligger Rema 1000, Kiwi og Coop Mega få minutters gange unna. Det er flere kaféer i nærheten, og kort vei til Hasle Torg og Vinslottet.

Kollektivtilbudet i området består av buss og T-bane. Det er god forbindelse med buss i Grenseveien. Hasle T-banestasjon ligger ca. 6-7 minutters gange fra leiligheten.

Barne- og ungdomsskole i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

St. Jørgens vei 1-7 - Våningshus - Arkivkort (attestert) - 1958.
St. Jørgens vei 1-7 - Fasadeendring og nye balkonger - Ferdigattest - 1996
St. Jørgens vei 1-7 - Rehab fasader - Ferdigattest - 1997

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202460006
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Planforslaget skal utvikle Grenseveien med fokus på gående, syklende og kollektivtransport, og er i tråd med kommuneplanen. Området er omfattet av strategisk plan for Hovinbyen, hvor Grenseveien er foreslått ombygget til bygate og kollektivforbindelse mellom nord og sør i Hovinbyen. I plan for Hovinbyen er Grenseveien del av "Bybeltet" som er en av hovedaksene i strategisk plan for Hovinbyen. Bybeltet går fra Carl Berner plass til Bryn og forutsettes som en trikketrasé som forbinder fire t-banestasjoner og andre kollektivmidler.

Saksnr: 202460842
Saken gjelder: Hovinveien 43 A - Boliger
Hvor stort blir planområdet, m ? 3389 m
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnytting? BRA (bruksareal)
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m BRA? 5650 m
Hva er den totale utnyttelsgraden i planområdet, % BRA? 167 %
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 6 etasjer
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 22 m
Vil du bygge boliger? Ja
Hvor mange boenheter foreslår dere? 51
Hvor mange kvadratmeter BRA får boligbygningen(e)? 4387 m
Hvor stort blir det totale uteoppholdsarealet? 878 m
Hvor stort blir uteoppholdsarealet på bakken? 595 m
Vil du bygge næringsareal? Ja
Hvor mange kvadratmeter BRA får næringsbygningen(e)? 1221 m
Oppgi m BRA for hver type næringsareal: Dagligvare/butikk: 1221 m2

Saksnr: 202008625
Saken gjelder: Åpning av vestre bekkedrag - Ensjø, Gladengveien 18

Saksnr: 202214130
Saken gjelder: Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje direkte kontakt kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 628,-

Samlet skal selger betale kr. 126 913,- 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 23. mai 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

St. Jørgens vei 7

St. Jørgens vei 7

Nabolaget Hovin - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	6 min / 0.5 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	694 elever, 51 klasser	8 min / 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	16 min / 1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	10 min / 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 15 klasser	11 min / 0.9 km
Valle Hovin videregående skole		12 min
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min / 1 km

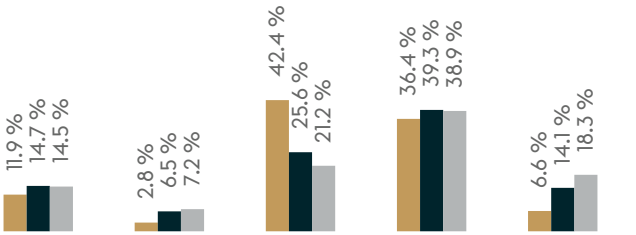
Offentlig transport

Gladengveien	Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min / 0.3 km
Hasle	Linje 5	7 min / 0.6 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	15 min / 1.3 km
Carl Berners plass	Linje 17	18 min / 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min / 5.6 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1...	115 barn	4 min / 0.3 km
Hovin barnehage (1-5 år)	65 barn	6 min / 0.4 km
Stålverkskroken barnehage (1-5...	80 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 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Teglverkstomta Idrettshall	5 min
Hovindammen	7 min
SATS Hasle	5 min
Fresh Fitness Ensjø	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 2025

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vollset, Per Kristian Eugen Kanten	9578-5997-4-569034	2025-05-22 20:13:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0224/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Jan Kanten Vollset

Fullmektige
Per Kristian Eugen Kanten Vollset for Jan Kanten Vollset

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jan Kanten Vollset

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er rehabilitert i regi av forsikringsselskapet etter vannskade på kjøkkenet i 2023. Berederen lakk, og skadet gulv, skap og kjøkkenbenk. Følgende ble byttet skadde skap og kjøkkenbenk, berederen, laminatgulvet, vannkranen. Det ble også montert lekkasjestopper.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak, piper og balkonger ble omfattende rehabilitert (avsluttet 2022) i regi av borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Noen leiligheter i boretslaget har kjøpt tilstøtende fellesarealer og utvidet sine boliger.

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

Eventuell kommentar: -

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Det er ikke fyringsforbud, utover det vet jeg ikke noe

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Tak og balkonger er nylig rehabilitert, utover det vet jeg ikke

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

Eventuell kommentar: -

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: -

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

Eventuell kommentar: Det er ikke noe felles teknisk anlegg

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: -

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

Oppgi type rapport og årstall: Kun tilstandsrapporten fra det pågående salget (2025) fins

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? Tilstandsrapporten fra det pågående salget datert 16.05.2025.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: -

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0224/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vollset, Per Kristian Eugen Kanten	2025-05-22

Identifikasjon

bankID Vollset, Per Kristian Eugen Kanten

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 148
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 24.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1268 **Referansenummer:** EK2078

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2015.

Oppgraderinger de siste årene gjort av borettslaget:

2022: Tak- og piperehabilitering (+balkonger)
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.
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

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,52 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

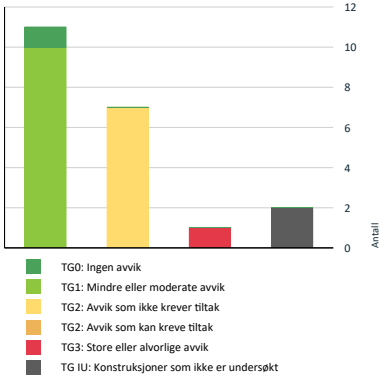
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

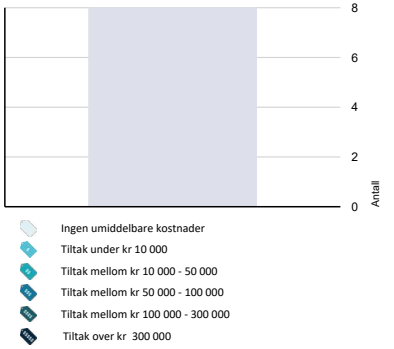
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2017.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 7,6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med 3-stavs parkett og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,52 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Vurdering av avvik:
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipevanger er ikke synlige, noe som medfører manglende mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Med pipevanger menes det sider av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til nevnt avvik og alder.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretaes lokal utbedring

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det registreres sprekk i fliser ved dørterkel.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• 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 fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank, plassert i kjøkkeninnredning. (ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst)

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

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

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

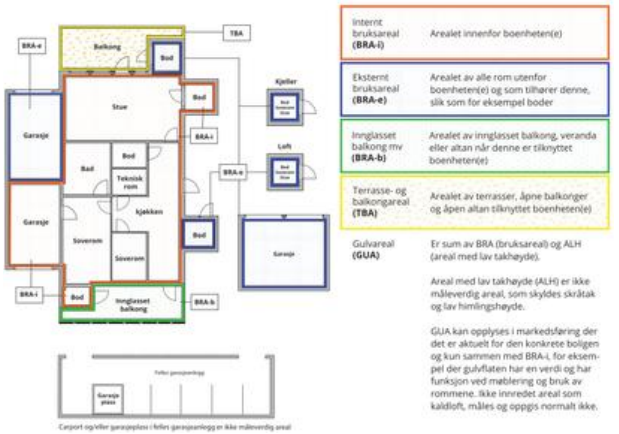
Hva er måleverdig areal?

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 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

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		2		2		3	5
1. etasje	54			54	8		54
Kjeller		2		2			2
SUM	**54**	**4**			**8**	**3**	**61**
SUM BRA	**58**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 1,5 og ca. 1,1 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Per Kristian Eugen Kanten Vollset	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO

Hjemmelshaver
Hovin Borettslag. org.nr. 950 142 898

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HOVIN BORETTSLAG	950142898		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Jan Kanten Vollset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6610222			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

St. Jørgens vei 7, 0662 OSLO
Gnr 122 - Bnr 148
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/

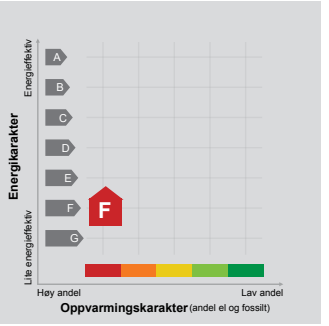
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EK2078

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	St. Jørgens vei 7
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268106
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-121339
Dato	16.05.2025
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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8527805 72/1002 16.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.05.2025.

Boligselskap:	72 Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950.142.898
Andelseier:	Jan Kanten Vollset
Leieobjektnr:	1002
Adresse:	St. Jørgens Vei 7, 0662 OSLO
Andelsnummer:	8
Borettsinnskudd:	kr 3.900,–
Hjemmeside:	http://www.hovinborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6610222.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207575976	A	24.197.524,-	21 år 10 md.	12		Flyt	5,28%
* OBOS02-98207933333	A	6.821.014,-	2 år 7 md.	12		Flyt	5,28%
* OBOS03-98207933325	A	103.744.722,-	26 år 10 md.	12		Flyt	5,28%
* OBOS04-98208025872	A	15.799.355,-	27 år 5 md.	12		Flyt	5,28%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.478,– pr. md.

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	502,-	14.570,-	13.599,-	258.181,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207575976	40.909,-	263,-
* OBOS02-98207933333	11.536,-	411,-
* OBOS03-98207933325	175.495,-	1.022,-
* OBOS04-98208025872	26.723,-	154,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen tlf.22 86 55 84 ev. pr. e-post: morten.wiker.rostengen@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Forvaltning Forvaltningskonsulent Postboks 6666 St. Olavs Plass, 129 OSLO, e-post: morten.rostengen@obos.no.

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

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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
		-16 609	**-15 588**		
SUM DRIFTSKOSTNADER		**928**	**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	

		1
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.		
	-110 000	
Opprinnelig 2021	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
		-152 645
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**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:

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

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

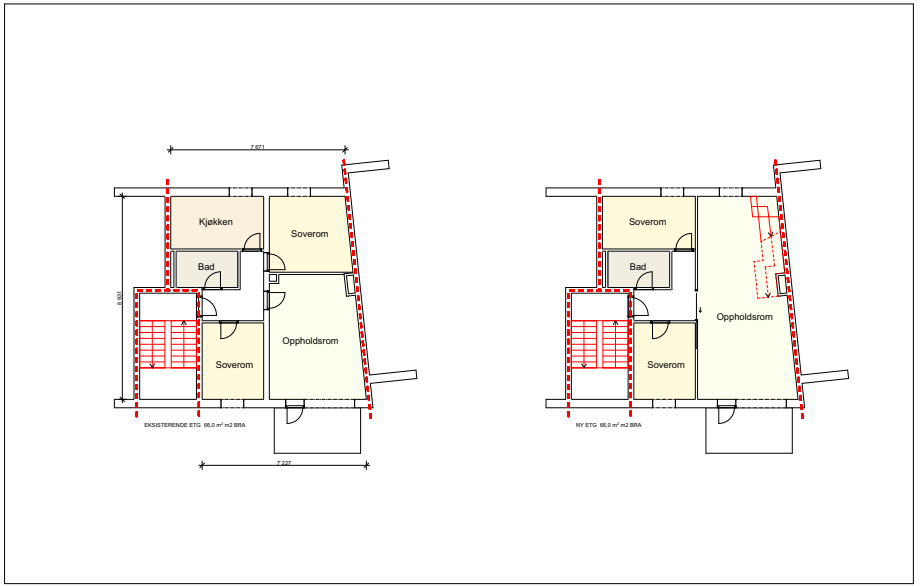
Hovin Borettslags forslag om å innføre husleietillegg for håndtering av felleskostnader ved salg av fellesareal er juridisk forsvarlig og fremstår økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget og de enkelte andelseiere. Modellen gir større forutsigbarhet og enkelhet for andelseiere, samtidig som 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

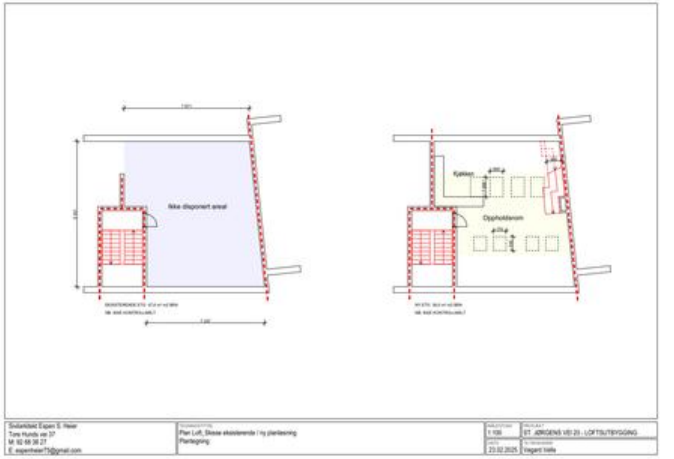


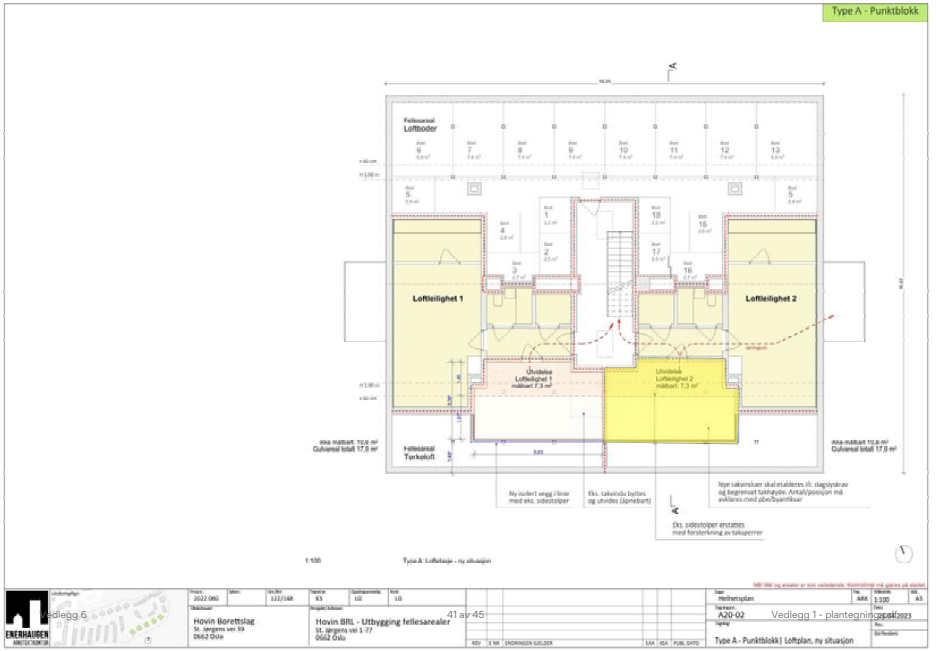
Torstein Bjørkgård
Partner - Advokat

Vedlegg 5 til sak 15. Salg av fellesarealer SJV 20



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 39 av 45	MÅLESTOKK 1:100	PROSJEKT ST. JØRGENS VEI 20 - LOFTSUTBYGGING
		DATO 23.02.2025	TILTAKSHAVER Vegard Velle _ ny planløsning St. Jørgens vei 20.pdf





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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** HOVIN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
7. mai 2024 kl. 18:00, Vaskeriet, St. Jørgensvei 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 honorarer
7. Garantert betaling av felleskostander
8. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer
9. Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller
10. Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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. Årsrapport-.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 462 000. Dette er en 5 % økning fra foregående år , hvor godtgjørelsen var kr 440 000.

Godtgjørelse til valgkomite for dens arbeid, foreslås fastsatt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 462 000. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr _____

Sak 7

Garantert betaling av felleskostander

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Obos Factoring AS, har levert en likviditetsgaranti, som i praksis innebærer at borettslaget får innbetalt alle felleskostnader samlet en gang hver måned. Dette uavhengig av når andelseier betaler sin husleiefaktura.

Obos har meddelt oss om at de fra 1. januar 2024 vil kreve et gebyr (premie) for denne tjenesten på 0,3 % av de totale felleskostnadene. For Hovin borettslag betyr dette en årlig merkostnad på cirka 93.000 kroner. Dette er basert seg på samlet husleie på cirka 31 millioner kroner.

Obos Factoring har informert styret i desember 2023 om at «det stort sett er mellom 3 og 16 personer som ikke har betalt felleskostnader ved forfall. Det meste er betalt innen 30 dager. Det er per november utestående 55.000 kroner i forfalte felleskostnader som er eldre enn 30 dager.»

Styret har vurderer de økonomiske konsekvensene for å være langt lavere enn kostnaden til tjenesten. Dersom dagens nivå på forsinket betaling av felleskostnader er gjengs i årene som kommer vil dette medføre et potensielt rentetap på rundt 2.500 kroner per år. Dersom betalingsproblemene i borettslaget øker, så vil et utestående beløp på 200.000 kroner utgjøre en årlig rentekostnad for borettslaget på rundt 10.000 kroner. Samtidig har borettslaget mulighet til å kreve renter på forsinket innbetaling.

Basert på kost/nytte vil en oppsigelse spare borettslaget for anslagsvis 90.000 kroner per år. For å spare penger i borettslaget vil styret foreslå at Hovin borettslag går til oppsigelse av «garantert betaling av felleskostnader» for Hovin borettslag med umiddelbar virkning.

En eventuell oppsigelse av en slik avtale må gjøres på en generalforsamling, ref. borettslagsloven §5-29.

Styrets innstilling
Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

Forslag til vedtak
Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

Sak 8

Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker at det skal utpekes et 1. og 2. varamedlem. Dette for at styret ikke skal trenge å beslutte hvilken vara som skal benyttes ved behov. Hvis vara skal benyttes vil styret først henvende deg til den første, deretter den andre.

Forslag til vedtak
Punkt 8.1 (1) i vedtektene endres som følger: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Den vararepresentanten som får flest stemmer blir 1.varamedlem. Representanten med nest flest blir 2. varamedlem".

Sak 9

Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å vedtektsfeste at nyopprettede vann- og/eller avløpsrør fra beboer ikke skal føres ned eller ut i fellesarealer. Å føre rørene gjennom brannskiller har høye krav til branntetting. Ved å føre rørene ned i fellesarealene blir borettslaget også ansvarlig for rørene, og det innebærer at alt av oppgraderinger og vedlikehold tilfaller borettslaget. Styret ønsker ikke at denne kostnaden og økte risikoen skal tilfalle borettslaget. Praksis idag er at man ved forespørsel får et negativt svar fra styret på spørsmålet, men styret ønsker det eksplisitt uttrykt i vedtektene.

Forslag til vedtak
Det tillegges et nytt punkt i vedtektene som punkt 3 under 4-3. " (3) Det er ikke tillatt for andelseiere å flytte eller på annet vis etablere vann- og/eller avløpsrør utenfor leilighetens brannskiller."

Sak 10

Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

Forslag fremmet av:
Yousef Mohammad Tarshahani

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg vil gjerne fremme min søknad om å få kjøpe kjellerrommet under min leilighet.

Slik jeg ser det, er det mulig å bruke arealet under leiligheter nr:1004 eller nr 1002 til sykler, barnevogner og andre ting ved behov. I tillegg har vi også sykkelskur ute. For oppbevaring av barnevogner har vi et rom ved siden av hovedinngangen.

Ettersom jeg erfarer, er det solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker.

(Se vedlegg side 33)

Styrets innstilling
Forslagsstiller er et godt eksempel på en andelseier som vil ha godt nytte av utbygging av nærliggende fellesområder. Med to voksne og tre barn vil det være praktisk å utvide eksisterende leilighet, slik at man fortsatt

kan bli boende i borettslaget. Generelt mener styret at slike utbygginger er en berikelse for borettslaget, ved at vi får flere leiligheter som er større enn 67 kvm.

Arealet i ønsket kjeller utgjør cirka 41 m² (Se vedlagte illustrasjon). Et ferdig utbygd areal med romdeling og ekstra isolasjon kan gi cirka 33-35 m² ekstra boareal.

I dag er dette et «Sykkelrom», og brukes til sykler og annen «mellomlagring». Se vedlagte bilder.

Styret kan dessverre ikke støtte ønsket utkjøp. Dette fordi et utkjøp vil frata samtlige beboere i oppgangen tilgang til fellesareal i kjeller. I oppgangen er det kun en (1) fellesbod, og ved et salg vil det ikke være noe areal igjen til beboerne.

Denne lamellblokken skiller seg fra flere andre blokker, ved at det er tilfluktsrom under St. Jørgens vei 3 og 5. Tilfluktsomrommet er areal som ikke er frigjort til eventuell bruksendring. Dermed har beboerne i disse to oppgangene mindre fellesareal til disposisjon for utkjøp.

Ved behandling av salg kjellerarealer på tidligere generalforsamling er et påpekt at det skal være felles bodareal i alle oppganger. Styret er også opptatt av at fellesskapet må ivareta nåværende og fremtidige beboere som kan ha ulike behov.

I dag brukes sykkelboder av alle typer beboere, både barnefamilier og andre med. Det oppbevares mye sykler, barnevogner, sportsutstyr og annet. Om vinteren er sykkelboder/fellesboder spesielt brukt til oppbevaring av sykler. Viktig er også beboernes mulighet for mellomlagring ved flytting, oppussing eller plassbehov om noe uforutsett skulle oppstå.

Ved befaring i St. Jørgens vei 5 ser vi at arealet er flittig brukt i dag sykler med mer. Selv om noe skal kastes i container, erfarer vi at dette eksemplifiserer at felles bodareal er nødvendig og viktig.

Tidligere har generalforsamlingen kun godkjent utkjøp av fellesarealer, hvor beboerne fortsatt har tilgang til minst en fellesbod i kjeller eller tilgang til tørkeloft (ved utkjøp loftsarealer).

Ved utkjøp av kjellerarealer i St. Jørgens vei 69 (ref. ekstraordinær generalforsamling desember 2020), måtte andelseier akseptere at ikke hele kjellerarealet kunne bli kjøpt. Dette for å sikre at beboerne har noe fellesrom i kjelleren. Påstanden fra forslagsstiller om at «det er solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker" er ikke korrekt.

Utvendig bod ved inngang til oppgangen har et areal cirka 2 kvm, og vil ikke kunne romme stor mer enn en større barnevogn. Dette ansees ikke som tilstrekkelig for å sikre dagens og fremtidige familier en praktisk hverdag.

Styret merker seg at forslagsstiller har "fått aksept" fra andre beboere i oppgangen på utkjøp av arealer. Styret finner dette underordnet.

I skissen fra forslagsstiller er det også inkludert arealer fra forslagsstillers kjellerbod, hvor det er tegnet inn trapp. Dette er heller ikke I tråd med utbyggingsveileder og praksis. Det er ikke akseptert at boder endres eller inkluderes ved utkjøp av arealer.

Styret har snakket med forslagsstiller om det kan være aktuelt å gjøre utkjøp av et mindre areal, slik at noe fellesareal kan opprettholdes. Til det er svaret nei da arealbehovet er større samt at kostnadene ved utbygging vil bli vesentlig større per kvadratmeter.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen sier nei til salg av fellesarealer i St. Jørgens vei 5.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg av kjellerarealet i St. Jørgensvei 5

Vedlegg

2. 20240424 VedleggSak10.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Komiteen har avholdt 3 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 7. 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 lav interesse fra borettslaget for søking på stillingene og vi fikk bare inn 2 søknader på styreverv som var utlyst. Vi anbefaler at det gjøres en kartlegging i forkant av neste års generalforsamling for hva som skal til for å rekruttere inn flere kandidater til valg. Vi anbefaler at dette arbeidet starter etter generalforsamlingen og er en rapport til borettslaget med konkrete tiltakspunkter blir svart ut.

Det har ikke vært noen interesse rundt å stille til valgkomite for 2025 valget.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget eller i forbindelse med annet styrearbeid. 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 derfor vært et ønske fra styret og valgkomiteen å ta hensyn til dette ved innstillingen.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere og vi ønsker derfor å foreslå 2 kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Karine Kristiansen og Kristin Flood Strøm går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn og da det var eneste kandidater som søkte så har vi sett mer på erfaring og egenskaper. Dette er to kandidater som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres. Det er også to kandidater med erfaring fra styreverv tidligere. Begge kandidatene har sittet i borettslagets styret tidligere og den ene kandidaten har vært vara det siste året, men vært i styret da det ene styremedlemmet måtte trekke seg. Basert på intervju så opplever vi at begge kandidatene har gode egenskaper rundt kommunikasjon med beboere og har gode forslag på hvordan de ønsker å jobbe i grensesnittet med beboere. De har også gitt inntrykk av god motivasjon for oppgaven.

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.

Roller og kandidater

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

- Karine Kristiansen

- Velges på møtet.

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 12

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
- Velges på møtet.

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 13

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Valgkomite velges på møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Mia Malo Kværna	St.Jørgens Vei 63
Styremedlem	Magnus Gussgard	Sloreåsen 28 C
Styremedlem	Kari Mathisen *	St.Jørgens Vei 12
Styremedlem	Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Christian Thomassen	St.Jørgens Vei 26
Varamedlem	Karine Heidi Kristiansen	St.Jørgens Vei 32
Varamedlem	Lene Nilsen	St. Jørgens Vei 27

*Styremedlem Kari Mathisen trakk seg fra styret november og ble erstattet av varamedlem Karine Heidi Kristiansen fra om med desember.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Christian Thomassen	St.Jørgens Vei 26
Vegard Velle	St.Jørgens Vei 20
Varadelegert	
Karine Heidi Kristiansen	St.Jørgens Vei 32
Kari Mathisen	St.Jørgens Vei 12

Valgkomiteen

Frida Aurora Dahl	St.Jørgens Vei 17
Håvard Fandrem	St. Jørgens Vei 32
Erlend Konttorp Haugen	St.Jørgens Vei 23
Lise Helene Leroy Wilhelmsen	St.Jørgens Vei 53

Om Borettslaget

Vibbo
Vibbo er borettslaget informasjonskanal og finnes som egen app for beboere samt er tilgjengelig på https://www.vibbo.no/72. Her er informasjon om boligselskapet, fortløpende nyheter, andelseiers boforhold, vedtekter, husordensregler og anen nyttig informasjon for deg som andelseier. Du kan også endre innstillinger for mottak av nyheter/meldinger i app, e-post og sms.

Generelle opplysninger om Hovin Borettslag

Borettslaget består av 540 andelsleiligheter. Borettslaget 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. Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.

Hovin Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er 122/148.

Hovin borettslag har to ansatte som utfører til sammen 2,0 årsverk i 2023.

Det er omsatt 55 andelsleiligheter i år 2023. Meglere og/eller andelseier som skal selge leiligheter kan kontakte forretningsfører for «Meglerpakke».

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Hilsen fra styreleder

Kjære beboere i Norges beste borettslag!

Dette året har gått forbi uten de store prosjektene. Det er fint å ha et roligere år, både for dere beboere og for oss i styret. Vi har hatt en jevn tilstrøm av beboersaker, men disse løses fortløpende. Vi har hatt noen reklamasjonssaker tilknyttet den siste rehabiliteringen. Disse har blitt videreformidlet til entreprenør og utbedres. Det har også vært noen utfordringer med el-bil laderne våre, men vi har nå landet på en god løsning dersom problemer oppstår. Det har også vært saker knyttet til trekk i pipe og ventilasjon. Styret har gjort noen tiltak for å utbedre der problemene har vært størst. Det er likevel utfordrende at det stadig pusses opp og monteres mekaniske avtrekk på bad og kjøkken. Vi har kartlagt problemområder og vi vil iverksette nødvendige tiltak.

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. Til slutt vil jeg nevne at vi har tatt for oss utbyggingssakene og hvordan man skal gå frem om man ønsker å bygge ut. Resultatet at dette arbeidet er en utbygningsveileder som er utarbeidet av Enerhaugen arkitekter. Retningslinjene for utbygging er også under revidering, slik at det skal bli enklere å forstå hva som forventes av de ulike aktørene i prosessen.

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

OBOS prosjekt har på bestilling utarbeidet en ny vedlikeholdsplan for borettslaget. Denne tar for seg anbefalt vedlikehold de neste fem årene. Styret har fått en gjennomgang av planen, og den viste ingen store vedlikeholdsbehov. En av oppgavene som bør gjøres de kommende årene dreier seg om å bytte den øverste plasten langs husveggene for å hindre at overvann kommer inn i kjeller.

Planen viste også at det er småskader på bygningsmassen, som hakk, riss eller lignende. Alle vedlikeholdsbehovene er tenkt finansiert over driftsbudsjettet de neste årene. Beboere vil få en gjennomgang av vedlikeholdsplanen på et beboermøte til høsten 2024.

Plantekasser

Også i år er plantekassene delt ut, og små og store gartnere er i gang med plantingen. Dersom man ønsker kasse, kan man ta kontakt med styret på Mail. Hvis det ikke er ledige kasser, blir man blir satt på venteliste.

Piper og ventilasjon:

Tilsyn og feiing av piper og ildsted i Hovin Borettslag er gjennomført i januar/februar av Oslo-Brann og feievesen.

Styret minner om at lufteventiler skal være åpne i fyringssesongen og oppfordrer beboere til å sette seg inn i informasjon på Vibbo vedrørende fyring.

Styret har gjennomført spørreundersøkelse internt og har innhentet informasjon om mulige tiltak for å bedre trekk og ventilasjon i piper.

Dugnad

I 2023 ble Rusken 2023 (dugnad) 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 på Vaskeriet. 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 2024.

Containere

Etter avstemming blant beboerne ble det bestemt at det kun ble leid inn containere på våren i 2023. Disse ble plassert ut i begynnelsen av mai på ulike steder i borettslaget. Det var også plassert ut egne kasser for spesialavfall. Mange benyttet muligheten til å rydde i lofts- og kjellerboder.

Rydding i fellesarealer

Også i 2023 fikk vi mange tilbakemeldinger om at fellesarealer på loft og i kjellere blir brukt til å lagre/hensette private eiendeler og skrot. Styret og vaktmestere har også sjekket ut noen av blokkene og har registrert at det er overfylt enkelte steder. Dette er brudd på husordensreglene (§ 5 Fellesområdene – Kjeller og loft), og hensatte ting kan bli kastet uten at det varsles.

På et beboermøte i februar 2024 kom det inn forslag om at rydding av fellesarealene kanskje bør skje samtidig med at vi har containere utplassert, og at det da åpnes for at andre beboere i oppgangen kan kaste ting som ikke er merket. Dette stiller styret seg positiv til.

Beboermøter

Det er avholdt to beboermøter i perioden, 19. september 2023 og 22. januar 2024. Styret har positive erfaringer med møtene og mener det er viktig at andelseiere/beboere og styret har felles møteplasser for å utveksle informasjon og diskutere saker.

Det siste året har økonomi vært et spesielt viktig tema, grunnet prisvekst, økte kommunale avgifter og ikke minst renteøkningen som bidrar til økte kostnader for borettslaget. Andre temaer vi har vært innom; vaskeriet, sosialt, vedlikehold, pipeavtrekk, rydding kjellere/loft, søppel, nærmiljø samt informasjonssaker.

Beboermøtene har vært avsluttet med sosialt og god stemning. Det er ønskelig at beboermøter avholdes også fremover. Alle inviteres til å delta.

Utbyggingssaker

Borettslaget har utarbeidet en «veileder for utbygging av loft og kjeller i Hovin borettslag» ved hjelp av Enerhaugen Arkitektkontor. Dette etter tidligere beslutning på generalforsamling om å åpne for loft- og kjellerutkjøp samt påfølgende erfaringer.

Formål er å gi en premissgivende veiledning for beboere som vurderer eller planlegger å bygge ut tilstøtende loft eller kjeller, samtidig som den sikre en enhetlig behandling av kommende byggesaker. Veilederen anviser på prinsipielt nivå hvilke arealer som kan bygges ut og hvilke forhold som må ivaretas. Veilederen er behandlet som forhåndskonferanse hos Oslo kommune ved plan- og bygningsetaten, med saksnummer 202316845, februar 2024. En rammeavklaring hos kommunen bidrar til en felles forståelse for hvilke kvaliteter som må ivaretas på prinsippielt nivå.

Siste års erfaringer fra utbyggingssakene inkluderes også i revisjon av "retningslinjer for utbygging", som kommer våren 2024. Revisjonen har mer informasjon rundt ansvar, krav og ulike gjøremål for partene – for å ivareta både andelseiere og borettslaget som helhet.

Aktuelle utbyggingssaker 2023 til april 2024:

- STJ05 loft – utbygging ferdig desember 2023
- STJ16 loft – utbygging ferdig mars/april 2024
- STJ18 kjeller – utbygging startet 2021, mangler ferdigstilling (per 1. april)
- STJ20 kjeller – ombygging og søknad bruksendring, ferdig mars 2024
- STJ23 kjeller – utbygging startet januar 2024
- STJ31 kjeller – godkjent generalforsamling mai 2023. Forventet byggestart 2024.
- STJ69 kjeller – ferdigattest 2022. Bygging nytt baderom vår/sommer 2024.

Det er i tillegg gjort befaringer på fem andre adresser for å vurdere mulige loft- og kjellerutbygginger.
Informasjon om utbyggingene er tilgjengelig hos Plan- og bygningsetaten:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/.

Økonomi

Norges banks renteøkninger har medvirket til økte kostnader for borettslaget. For borettslaget har det vært viktig å drifte borettslaget forsvarlig. Økonomi og status har derfor vært tema ved flere av styremøtene, inkludert gjennomgang av likviditet og forbruk/kostnader. Økonomi og husleieøkning har også vært kommunisert på beboermøter samt via Vibbo.

I 2023 ble det gjennomført økning av husleien på 15 % den 1. mars og 1. september som tidligere kommunisert grunnet takrenovering og renteøkninger. For år 2024 er husleien økt 8 % fra 1. mars, grunnet generell prisvekst og vedvarende høy rente. Heldigvis har det ikke vært større vedlikeholdsbehov eller akutte tiltak som har krevd vesentlig forbruk av midler i kalenderåret 2023.

Styret har sjekket priser på forsikringer, uten at det har avhjulpet. Styret foreslår også et kostnadsbesparende tiltak knyttet til «garantert betaling av felleskostnader». Styret ønsker også at våre vaktmestere står for mye av det mindre vedlikeholdet, inkludert uteområder, fremfor å leie inn eksterne firmaer som i mange tilfeller kan være fordyrende.

Nærmiljø og Hovinbyen

Borettslaget er et av byens triveligste når det gjelder ute- og nærmiljøer. Dette må borettslaget ivareta også i tiden fremover. Det er flere planarbeider som forteller oss om utviklingen i nærmiljøet, inkludert:

- Strategisk plan for Hovinbyen, vedtatt av Oslo Bystyre 20.06.2018
- Planprogram (PP) med VPOR Hasle og Valle Hovin, vedtatt av Oslo bystyre 16.12.2020.

Planene omhandler blant annet forventede endringer i områdene i vest, retning tennissenteret, mot nord (industriområdet) samt Vallefeltet. Noen tiltak kan være om 20 år, mens noen tiltak antakelig vil skje i nær fremtid.

Vålerenga Kultur- og Idrettspark AS har november 2023 ønsket en planforhåndskonferanse med Oslo kommune, for videre utbygging av fotballområdet inkludert nytt klubbhus. Styret mottok flere innspill fra beboere under beboermøtet i januar 2024, hvor det ble gitt uttrykk for viktigheten av å ivareta beboernes trivsel, med hensyn til blant annet økt støy og trafikk i St. Jørgens vei.

Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten har gjennomført møtet med Vålerenga og det foreligger referat. Det er samtidig publisert nytt forslag med plantegninger for Valle Hovin som kan leses på:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/docdet.asp?jnr=2024522081

Styret vil følge med planarbeider samt delta på Hovinbykonferansen 2024, som arrangeres av Oslo kommune 18.-19. april 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, inntekter og kostnader, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene ble ca. 787.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre aktivitet i forhold til vedlikehold. Rentekostnadene endte 420.000 kroner høyere enn budsjettert. Salg av fellesarealer til fire andelseiere utgjør 997.000 i positivt bidrag, men justeringer knyttet til fellesgjeld vil først være gjennomført først i 2024.

Resultat
Årets resultat er 710.000 kroner bedre enn budsjettert. Resultatet vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Per 31.12 tilsvarer dette cirka 15.200 kroner per andelsleilighet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 800 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet lekeplass og gartnerarbeider. Dette er samme budsjettnivå som foregående år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men forutsetter at strømstøtten opprettholdes ut år 2024 som vedtatt av regjeringen. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hovin Borettslag. Totalt er økningen 20,7 %.

Lån og renter
Hovin Borettslag har lån i OBOS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Rentekostnadene ventes å være høyere i 2024 enn år 2023. For år 2024 er rentekostnaden beregnet ut fra en gjennomsnittlig styringsrente på 4,5 % fra Norges bank. Sammenlignet med år 2022 er rentekostnadene for borettslaget økt fra 3,6 millioner til budsjett på 8,6 millioner kroner.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret øker med 5,3 %
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024. Det er ikke planlagt flere økninger før neste år, hvor det igjen vil være årlige justeringer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovin Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 16. april 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 874 622**	**33 184 656**	**9 874 622**	**8 222 751**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 720 578	-54 042 274	4 011 000	5 158 957
Tilbakeføring av avskrivning	17	518 668	283 373	142 000	300 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-802 158	252 389	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	36 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-6 071 357	-6 300 621	-6 669 000	-5 910 000
Innsk. øremerk. bankkto		-17 602	-2 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 651 871**	**-23 310 034**	**- 2 516 000**	**-451 043**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 222 751**	**9 874 622**	**7 358 622**	**7 771 708**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 334 317	18 117 012		
Kortsiktig gjeld		-2 111 565	-8 242 390		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 222 751**	**9 874 622**		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 250 268	21 308 757	27 133 000	31 434 957
Andre inntekter	3	1 231 812	395 210	200 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 482 080**	**21 703 967**	**27 333 000**	**31 434 957**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 666 464	-1 544 081	-1 800 000	-1 800 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-462 000
Avskrivninger	17	-518 668	-283 373	-142 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-24 625	-23 375	-20 000	-20 000
Andre honorarer		0	-80 000	-100 000	0
Forretningsførerhonorar		-727 480	-698 160	-725 000	-766 000
Konsulenthonorar	7	-457 671	-275 895	-150 000	-200 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-1 226 503	-59 476 774	-3 000 000	-2 800 000
Forsikringer		-977 643	-864 530	-935 000	-1 170 000
Kommunale avgifter	9	-5 202 602	-4 366 079	-5 075 000	-6 050 000
Ladekostnader EL-bil		-52 044	0	0	-50 000
Andre anlegg	10	-262 695	-279 402	-300 000	-200 000
Energi/fyring		-406 889	-659 481	-600 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 043 364	-1 008 435	-1 000 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	11	-2 493 843	-2 159 250	-2 000 000	-2 300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 588 491**	**-72 246 834**	**-16 375 000**	**-17 776 000**
DRIFTSRESULTAT		**11 893 589**	**-50 542 868**	**10 958 000**	**13 658 957**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	194 086	128 628	0	100 000
Finanskostnader	13	-7 367 097	-3 628 035	-6 947 000	-8 600 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 173 011**	**-3 499 407**	**-6 947 000**	**-8 500 000**
ÅRSRESULTAT		**4 720 578**	**-54 042 274**	**4 011 000**	**5 158 957**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-54 042 274		
Reduksjon udekket tap		4 720 578	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	42 665 720	42 665 720
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	17	2 996 911	2 713 422
Miljøbankkonto, øremerket		831 007	581 827
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 233 738**	**48 701 069**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		95 316	184 319
Driftskonto OBOS-banken		5 093 052	10 514 209
Driftskonto OBOS-banken II		7 665	7 665
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 741	68 579
Sparekonto OBOS-banken		5 072 543	7 342 240
SUM OMLØPSMIDLER		**10 334 317**	**18 117 012**
SUM EIENDELER		**59 568 055**	**66 818 080**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
Udekket tap	18	-107 549 261	-112 269 839
SUM EGENKAPITAL		**-107 495 261**	**-112 215 839**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	161 752 645	167 824 002
Borettsinnskudd	20	2 388 600	2 388 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	810 505	578 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		**164 951 750**	**170 791 529**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		414 307	6 039 424
Skyldige offentlige avgifter	22	123 571	124 284
Påløpte renter		753 613	32 645
Påløpte avdrag		464 770	0
Påløpte kostnader		0	1 853 159
Annen kortsiktig gjeld	23	355 304	192 878
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 111 565**	**8 242 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 568 055**	**66 818 080**
Pantstillelse	24	253 926 200	253 926 200
Garantiansvar			

Oslo, 12,03.2024
Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna/s/ Magnus Gussgard/s/

Ingrid Ihle Pedersen/s/ Christian Thomassen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	25 294 328
Parkeringsleie	651 600
Leie garasje	175 600
Lokaler	132 440
Garasjeleie	50 400
Eiendomsskatt	18 852
Andre overfør./anvendelser eiendomsskatt	-18 852
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 304 368**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-45 800
Ladeplass	-8 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 250 268**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kjøp av fellesareal	997 000
Tilskudd Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap	91 685
Innbetaling sykkelparkering	75 478
Nøkler og annet	16 000
Utleie av vaskeriet	51 650
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 231 812**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 043 084
Overtid	-126 940
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-155 304
Arbeidsgiveravgift	-252 399
Pensjonskostnader innskudd	-26 797
AFP-pensjon	-16 410
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 211
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Arbeidsklær	-32 449
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 666 464**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 420 000. I tillegg har styret med ansatte fått dekket møtemat og sosial forpleining for kr 21 892, jf. noten om andre driftskostnader

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 938
OBOS Prosjekt AS	-81 798
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-60 138
Andre konsulenthonorarer	-296 797
SUM KONSULENTHONORAR	**-457 671**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Aktiverte kostnader i balansen	283 312
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**283 312**
Drift/vedlikehold bygninger	-642 614
Drift/vedlikehold VVS	-105 457
Drift/vedlikehold elektro	-259 728
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-281 683
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 852
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 276
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 504
Egenandel forsikring	-32 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 226 503**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-36 790
Vann- og avløpsavgift	-3 422 124
Feieavgift	-55 335
Renovasjonsavgift	-1 688 353
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 202 602**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG	
Fjernvarme	-459 356
Elektrisk energi	-4 267
À konto innbetaling	200 928
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-262 695**
SUM ANDRE ANLEGG	**-262 695**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-202 336
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 897
Diverse leiekostnader/leasing	-299 169
Verktøy og redskaper	-37 564
Telefon-/kontormaskiner	-30 718
Driftsmateriell	-124 716

Vakthold	-393 949
Renhold ved firmaer	-1 020 320
Andre fremmede tjenester	-75 613
Kontor- og datarekvisita	-150
Trykksaker	-3 427
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 892
Andre kontorkostnader	-46 956
Telefon, annet	-41 958
Porto	-1 120
Drivstoff biler, maskiner osv.	-47 348
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-32 585
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-48 164
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 493 843**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 544
Renter av sparekonto i OBOS-banken	172 427
Andre renteinntekter	115
SUM FINANSINNTEKTER	**194 086**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 130 781
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-723 751
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 784 169
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-728 184
Renter på leverandørgjeld	-212
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 367 097**

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: 15
REHABILITERING

Prosjektledelse	1 828 823
Andre konsulent honorar	12 875
Bygningsgebyr	40 440
Hovedentreprenør III	103 528 952
Piperehabilitering	12 793 640
Kostnadsføring prosjekt	-118 204 731
FØRT UTEN K9-KODE	0

NOTE: 16
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-810 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-810 505**

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse		
Tilgang 2019	21 814	
Avskrevet tidligere	-21 813	
		1
Løvsuger		
Tilgang 2021	92 500	
Avskrevet tidligere	-14 315	
Avskrevet i år	-13 214	
		64 971
Maskiner		
Tilgang 2005	100 039	
Avskrevet tidligere	-100 039	
		0
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-36 829	
Avskrevet i år	-9 821	
		22 100
Sandspreder		
Tilgang 2001	33 743	
Avskrevet tidligere	-33 743	
		0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	

Avskrevet tidligere	-91 875	
Avskrevet i år	-11 250	
		9 375
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2023	32 938	
Avskrevet i år	-3 294	
		29 644
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	
		1
WILLE VANNTANK		
Kostpris	1	
		1
Grill		
Tilgang 2023	104 220	
Avskrevet i år	-12 159	
		92 061
Hagemøbler		
Tilgang 2021	495 000	
Avskrevet tidligere	-74 250	
Avskrevet i år	-49 500	
		371 250
Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-35 944	
	-5 751	
		15 818
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-127 280	
Avskrevet i år	-23 865	
		87 502
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	665 000	
Avskrevet i år	-221 666	
		443 334
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	
Avskrevet tidligere	-9 117	
Avskrevet i år	-6 521	
		6 612
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-272 155	
Avskrevet i år	-83 740	
		62 805
Sykkelbod		

Kostpris	755 802	
Tilgang 2021	1 443 799	
Avgang 2022	-252 389	
Avskrevet tidligere	-77 888	
Avskrevet i år	-77 888	
		1 791 436
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 996 911**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-518 668**

NOTE: 18
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: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	-13 092 682	
Nedbetalt i år	604 813	
		-24 987 869
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2021	-24 657 198	
Nedbetalt tidligere	6 813 134	
Nedbetalt i år	3 321 284	
		-14 522 780
OBOS Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2021	-110 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 030 863	
Nedbetalt i år	1 870 561	
		-106 098 576
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-16 500 000	

Nedbetalt tidligere	81 881	
Nedbetalt i år	274 699	
		-16 143 420
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-161 752 645**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-810 505
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-810 505**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-65 741
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 830
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-123 571**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-155 304
Midlertidig deposita	-200 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-355 304**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 388 600
Pantelån	161 752 645
Påløpte avdrag	464 770
TOTALT	**164 606 015**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Rehabilitert tak og piper

2020 Rehabilitert bunnledningene**.**

2018 Branntettet samtlige sluk i boligselskapet.

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

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

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

2015 Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget

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

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

2012 Utskiftning av inngangsdører til leilighetene. Ny varmepumpe til fyren i nr. 32.
Oppgradering av flaggstangplass og lekeplass.
Fornyelse av skjøtselavtale. Utvikling av vedlikeholdsrapport. Vedlikehold avfallsbrønner

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

2010 Bytte av porttelefoner. Bytte til branndører til loftsrom og i kjeller. Asbestsanering i leilighetene.

2009 Maling av oppganger og installering av nye postkasser.

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

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

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

2005 Sluttført maling av vindusrammer

2004 Ferdigstilling av nytt elektrisk anlegg i fellesarealer / Utomhusplan fase I igangsatt, oppgradering av alle inngangssoner (fase I) består av inngangsparti i skifer/granitt, nye benker og sykkelstativ / Maling av vindusrammer fortsatte, sluttført i 2005.
2003 Maling av vindusrammer ble påbegynt, arbeidet fortsatte i 2004 / Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer. Arbeidet ble påbegynt i desember 2003 og ferdigstilt 2004. Innebærer sensorstyrt lys i trappeløp og inngangsparti. Lys til kjellere styres gjennom en hovedbryter ved dør, samme gjelder loft. / En rekke piper har blitt modifisert for å hindre røyknedslag / Utbedring av heis nr. 32

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

2001 Forprosjekt - Utomhusplan

1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.

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

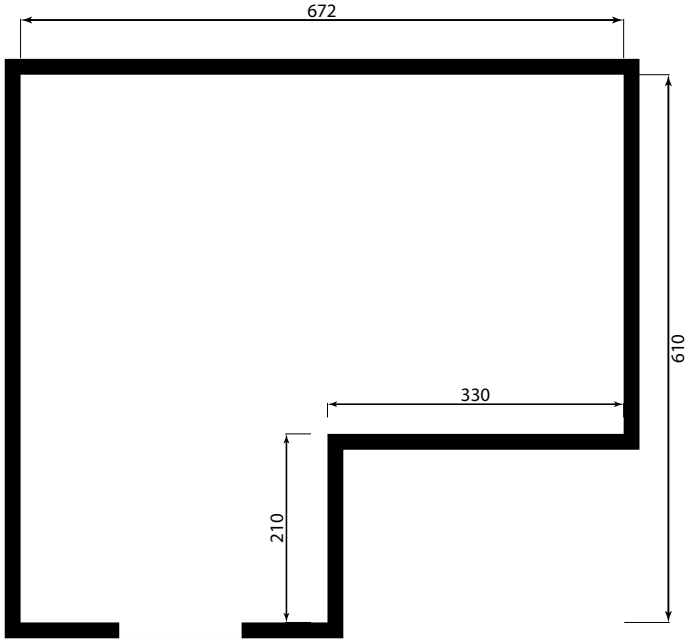
1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

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

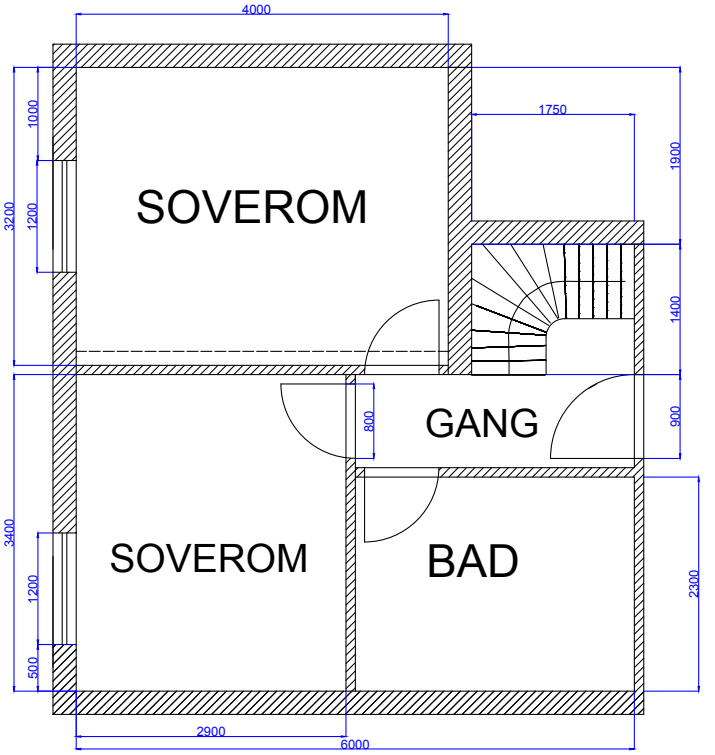
1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning

Vedlegg sak 10 - Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

Skisse over kjellerareal (v/Styret)



Skisse på mulig utbygging fra forslagsstiller







Navn: Yousef Tarshahani.

Kjøp av deler av fellesarealer – St. Jørgens vei 5

Jeg vil gjerne kjøpe sykkelbod på grunn av vi er en familie på fem, to voksne og to ungdomer og et barn, som per nå bor trangt og behovet for større plass er nå markant

Jeg vil gjere få deres mening:

Navn	Engi	Ungi
Trym [illegible]	Trym [illegible]	
Thinesh Thevi	[illegible]	
FREDRIK KARLSEN MONIKA MOREL LINE KICKEBY	[illegible]	
Ingrid Soto	Ingrid Soto	

Takk

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24
Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Hovin Borettslag

Organisasjonsnummer: 950142898
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Vaskeriet, St. Jørgensvei 39.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av 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 Erlend Haugen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 462 000. Dette er en 5 % økning fra foregående år , hvor godtgjørelsen var kr 440 000.

Godtgjørelse til valgkomite for dens arbeid, foreslås fastsatt av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 462 000. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 20 000. Benkeforslag på kr 10 000,-

✓ **Vedtatt. Styrehonoraret ble satt til 462 000. Benkeforslag på kr 10 000 til valgkomite ble vedtatt**

7. Garantert betaling av felleskostander

Obos Factoring AS, har levert en likviditetsgaranti, som i praksis innebærer at borettslaget får innbetalt alle felleskostnader samlet en gang hver måned. Dette uavhengig av når andelseier betaler sin husleiefaktura.

Obos har meddelt oss om at de fra 1. januar 2024 vil kreve et gebyr (premie) for denne tjenesten på 0,3 % av de totale felleskostnadene. For Hovin borettslag betyr dette en årlig merkostnad på cirka 93.000 kroner. Dette er basert seg på samlet husleie på cirka 31 millioner kroner.

Obos Factoring har informert styret i desember 2023 om at «det stort sett er mellom 3 og 16 personer som ikke har betalt felleskostnader ved forfall. Det meste er betalt innen 30 dager. Det er per november utestående 55.000 kroner i forfalte felleskostnader som er eldre enn 30 dager.»

Styret har vurderer de økonomiske konsekvensene for å være langt lavere enn kostnaden til tjenesten. Dersom dagens nivå på forsinket betaling av felleskostnader er gjengs i årene som kommer vil dette medføre et potensielt rentetap på rundt 2.500 kroner per år. Dersom betalingsproblemene i borettslaget øker, så vil et utestående beløp på 200.000 kroner utgjøre en årlig rentekostnad for borettslaget på rundt 10.000 kroner. Samtidig har borettslaget mulighet til å kreve renter på forsinket innbetaling.

Basert på kost/nytte vil en oppsigelse spare borettslaget for anslagsvis 90.000 kroner per år. For å spare penger i borettslaget vil styret foreslå at Hovin borettslag går til oppsigelse av «garantert betaling av felleskostnader» for Hovin borettslag med umiddelbar virkning.

En eventuell oppsigelse av en slik avtale må gjøres på en generalforsamling, ref. borettslagsloven §5-29.

Styrets innstilling
Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

Forslag til vedtak:

Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Styret ønsker at det skal utpekSes et 1. og 2. varamedlem. Dette for at styret ikke skal trenge å beslutte hvilken vara som skal benyttes ved behov. Hvis vara skal benyttes vil styret først henvende deg til den første, deretter den andre.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Punkt 8.1 (1) i vedtektene endres som følger: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Den vararepresentanten som får flest stemmer blir 1.varamedlem. Representanten med nest flest blir 2. varamedlem".

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Punkt 8.1 (1) i vedtektene endres som følger: "(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntill 4 varamedlemmer. De innstilles i en prioritert rekkefølge"

✓ **Vedtatt. Forslag 2 er et benkeforslag som ble fremmet under generalforsamlingen**

9. Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller

Styret ønsker å vedtektsfeste at nyopprettede vann- og/eller avløpsrør fra beboer ikke skal føres ned eller ut i fellesarealer. Å føre rørene gjennom brannskiller har høye krav til branntetting. Ved å føre rørene ned i fellesarealene blir borettslaget også ansvarlig for rørene, og det innebærer at alt av oppgraderinger og vedlikehold tilfaller borettslaget. Styret ønsker ikke at denne kostnaden og økte risikoen skal tilfalle borettslaget. Praksis idag er at man ved forespørsel får et negativt svar fra styret på spørsmålet, men styret ønsker det eksplisitt uttrykt i vedtektene.

Forslag til vedtak:
Det tillegges et nytt punkt i vedtektene som punkt 3 under 4-3. " (3) Det er ikke tillatt for andelseiere å flytte eller på annet vis etablere vann- og/eller avløpsrør utenfor leilighetens brannskiller."

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

10. Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

Fremmet av: Yousef Mohammad Tarshahani

Jeg vil gjerne fremme min søknad om å få kjøpe kjellerrommet under min leilighet.

Slik jeg ser det, er det mulig å bruke arealet under leiligheter nr:1004 eller nr 1002 til sykler, barnevogner og andre ting ved behov. I tillegg har vi også sykkelskur ute. For oppbevaring av barnevogner har vi et rom ved siden av hovedinngangen.

Ettersom jeg erfarer, er det solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker.

(Se vedlegg side 33)

Styrets innstilling
Forslagsstiller er et godt eksempel på en andelseier som vil ha godt nytte av utbygging av nærliggende fellesområder. Med to voksne og tre barn vil det være praktisk å utvide eksisterende leilighet, slik at man fortsatt kan bli boende i borettslaget. Generelt mener styret at slike utbygginger er en berikelse for borettslaget, ved at vi får flere leiligheter som er større enn 67 kvm.

Arealet i ønsket kjeller utgjør cirka 41 m² (Se vedlagte illustrasjon). Et ferdig utbygd areal med romdeling og ekstra isolasjon kan gi cirka 33-35 m² ekstra boareal.

I dag er dette et «Sykkelrom», og brukes til sykler og annen «mellomlagring». Se vedlagte bilder.

Styret kan dessverre ikke støtte ønsket utkjøp. Dette fordi et utkjøp vil frata samtlige beboere i oppgangen tilgang til fellesareal i kjeller. I oppgangen er det kun en (1) fellesbod, og ved et salg vil det ikke være noe areal igjen til beboerne.

Denne lamellblokken skiller seg fra flere andre blokker, ved at det er tilfluktsrom under St. Jørgens vei 3 og 5. Tilfluktsomrommet er areal som ikke er frigjort til eventuell bruksendring. Dermed har beboerne i disse to oppgangene mindre fellesareal til disposisjon for utkjøp.

Ved behandling av salg kjellerarealer på tidligere generalforsamling er et påpekt at det skal være felles bodareal i alle oppganger. Styret er også opptatt av at fellesskapet må ivareta nåværende og fremtidige beboere som kan ha ulike behov.

I dag brukes sykkelboder av alle typer beboere, både barnefamilier og andre med. Det oppbevares mye sykler, barnevogner, sportsutstyr og annet. Om vinteren er sykkelboder/fellesboder spesielt brukt til oppbevaring av sykler. Viktig er også beboernes mulighet for mellomlagring ved flytting, oppussing eller plassbehov om noe uforutsett skulle oppstå.

Ved befaring i St. Jørgens vei 5 ser vi at arealet er flittig brukt i dag sykler med mer. Selv om noe skal kastes i container, erfarer vi at dette eksemplifiserer at felles bodareal er nødvendig og viktig.

Tidligere har generalforsamlingen kun godkjent utkjøp av fellesarealer, hvor beboerne fortsatt har tilgang til minst en fellesbod i kjeller eller tilgang til tørkeloft (ved utkjøp loftsarealer).

Ved utkjøp av kjellerarealer i St. Jørgens vei 69 (ref. ekstraordinær generalforsamling desember 2020), måtte andelseier akseptere at ikke hele kjellerarealet kunne bli kjøpt. Dette for å sikre at beboerne har noe fellesrom i kjelleren. Påstanden fra forslagsstiller om at «det er solgt hele fellesareal i kjellere i andre blokker" er ikke korrekt.

Utvendig bod ved inngang til oppgangen har et areal cirka 2 kvm, og vil ikke kunne romme stor mer enn en større barnevogn. Dette ansees ikke som tilstrekkelig for å sikre dagens og fremtidige familier en praktisk hverdag.

Styret merker seg at forslagsstiller har "fått aksept" fra andre beboere i oppgangen på utkjøp av arealer. Styret finner dette underordnet.

I skissen fra forslagsstiller er det også inkludert arealer fra forslagsstillers kjellerbod, hvor det er tegnet inn trapp. Dette er heller ikke I tråd med utbyggingsveileder og praksis. Det er ikke akseptert at boder endres eller inkluderes ved utkjøp av arealer.

Styret har snakket med forslagsstiller om det kan være aktuelt å gjøre utkjøp av et mindre areal, slik at noe fellesareal kan opprettholdes. Til det er svaret nei da arealbehovet er større samt at kostnadene ved utbygging vil bli vesentlig større per kvadratmeter.

Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen sier nei til salg av fellesarealer i St. Jørgens vei 5.

Ikke vedtatt. Forslaget falt med overveldende flertall. 7 for forslaget 32 mot

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Generalforsamlingen godkjenner salg av kjellerarealet i St. Jørgensvei 5
>
> Forslag til vedtak 2:
> Det ble fremmet et benkeforslag av forslagsstiller hvor han vil bruke mindre av arealet.

11. Valg av tillitsvalgte

Komiteen har avholdt 3 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 7. 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 lav interesse fra borettslaget for søking på stillingene og vi fikk bare inn 2 søknader på styreverv som var utlyst. Vi anbefaler at det gjøres en kartlegging i forkant av neste års generalforsamling for hva som skal til for å rekruttere inn flere kandidater til valg. Vi anbefaler at dette arbeidet starter etter generalforsamlingen og er en rapport til borettslaget med konkrete tiltakspunkter blir svart ut.

Det har ikke vært noen interesse rundt å stille til valgkomite for 2025 valget.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget eller i forbindelse med annet styrearbeid. 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 derfor vært et ønske fra styret og valgkomiteen å ta hensyn til dette ved innstillingen.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere og vi ønsker derfor å foreslå 2 kandidater til valg inn i styret.

Vi foreslår at Karine Kristiansen og Kristin Flood Strøm går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn og da det var eneste kandidater som søkte så har vi sett mer på erfaring og egenskaper. Dette er to kandidater som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres. Det er også to kandidater med erfaring fra styreverv tidligere. Begge kandidatene har sittet i borettslagets styret tidligere og den ene kandidaten har vært vara det siste året, men vært i styret da det ene styremedlemmet måtte trekke seg. Basert på intervju så opplever vi at begge kandidatene har gode egenskaper rundt kommunikasjon med beboere og har gode forslag på hvordan de ønsker å jobbe i grensesnittet med beboere. De har også gitt inntrykk av god motivasjon for oppgaven.

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.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karine Kristiansen
Kai Henning Larsen Nestad

Følgende stilte til valg:
Karine Kristiansen
Kai Henning Larsen Nestad
Lene Nilsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2, vara Fredrik Karlsen
1,Vara Lene Nilsen

Følgende stilte til valg:
2, vara Fredrik Karlsen
1,Vara Lene Nilsen

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Thomassen
Vegard Velle

Følgende stilte til valg:
Christian Thomassen
Vegard Velle

Varadelegat (1 år)

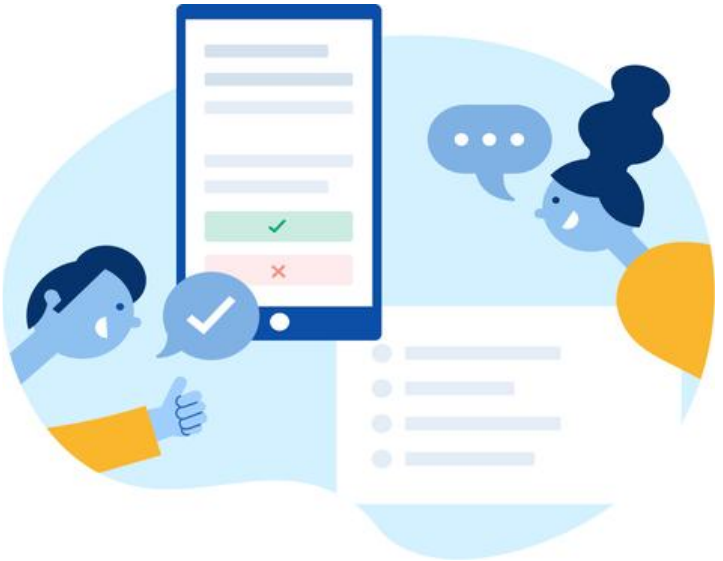
Følgende ble valgt:
Ingrid Pedersen
Monica Smedhaug

Følgende stilte til valg:
Ingrid Pedersen
Monica Smedhaug

13. Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Leder Erlend Haugen, Monica Smedplass og Harald Aasen

Vedtatt.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hovin Borettslag

19. september 2023

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:

19. september 2023 kl. 18:00, Vaskeriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til 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.

Annen informasjon

I forkant av det ekstraordinære årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte. Her vil styret snakke litt om økonomien til borettslaget, endringer i Vibbo-modulen og muligheter for sosiale aktiviteter i borettslaget. Det vil også bli mulighet for å stille spørsmål om det man lurer på. I etterkant av gjennomført beboermøte og generalforsamling blir det en sosial samling med pizza og drikke.

Oppstart beboermøte kl 18.00 med påfølgende ekstraordinært årsmøte i etterkant, ca kl 19.

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. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

.

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

.

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

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges 2 kandidater til valgkomiteen. Det er per nå kun en deltager igjen av komiteen da resten har fratrådt. Styret har søkt etter medlemmer til valgkomiteen på Vibbo og på mail til beboere. Det har per nå ikke kommet inn noen kandidater til valgkomiteen. For å kunne opprettholde en valgkomite må nye kandidater melde seg og bli valgt på årsmøtet.

I dag er det **Lise Helene Leroy Wilhelmsen** som er gjenværende medlem av valgkomiteen.

Forslag til vedtak

.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.09.23
Selskapsnummer: 72 **Selskapsnavn:** Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

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

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

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

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

fra før. Det er knyttet ett medlemsskap i OBOS pr. andelsleilighet / hver andel i borettslaget en juridisk person kjøper (stat, kommune), er det knyttet ett medlemsskap til.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er

ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noen slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig hos styret.

(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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(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 inntill 4 varamedlemmer. De innstilles i en prioritert rekkefølge

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Mulige meldinger fra styret til borettshavere skal gjelde og respekteres på samme vis som husordenes bestemmelser. Borettshaverne gjøres oppmerksom på at husordensbestemmelser inngår som en del av leiekontrakten.

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER FOR HOVIN BORETTSLAG

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

§ 1 Husordensreglene

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

§2 Å vise hensyn

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

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

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

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

§3 Leilighetene

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

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

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

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

§4 Balkongene

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

Innglassing av balkonger må følge borettslagets godkjente innglassingsløsning.

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

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

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

§5 Fellesområdene

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

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

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

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

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

Lekeplassen

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

§6 Parkering

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

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

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

§7 Dyrehold

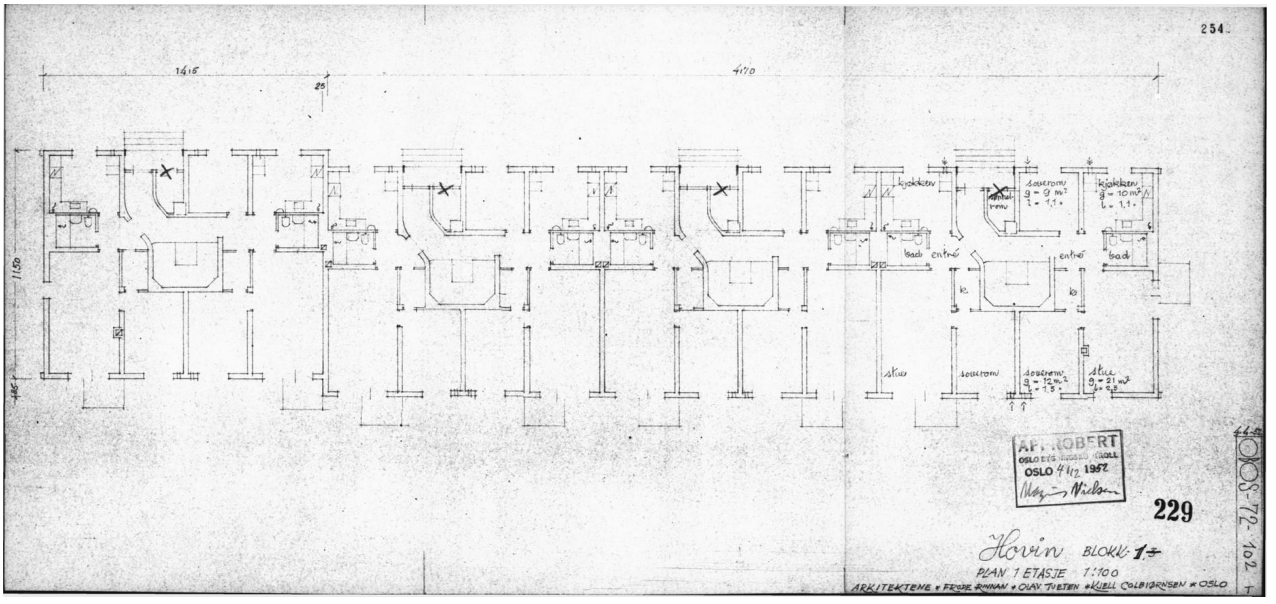
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder blant annet følgende bestemmelser:

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

§8 Brudd på husordensreglene

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

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


254.
1415
25
4170
1150
kjøkkenv
soverom
kjøkken
bad
entré
stue
soverom
stue
229
Hovin BLOKK 1
PLAN 1 ETASJE 1:100
ARKITEKTENE FEGRE RINNAN OLAV TVETEN KJELL COLBJØRNSEN OSLO
OSLO 4 1/2 1952
OSS-72-102

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

27 JAN. 1998

Hovin borettslag v/styret
St. Jørgens vei 43

0662 OSLO

Heimdal, Trond
Stian Kristensens vei 10

1349 RYKKINN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960001378	97/77729

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	31. desember 1997

Arbeidssted : 122/0148 St. Jørgens vei 1-7
Byggherre : Hovin borettslag v/styret, St. Jørgens vei 43, 0662 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 1, FASADEREHABILITERING BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.12.97. og sluttbesiktigelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 09.03.2015**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200505805-10**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
St. Jørgens vei 1-3-5-7

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

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

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

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

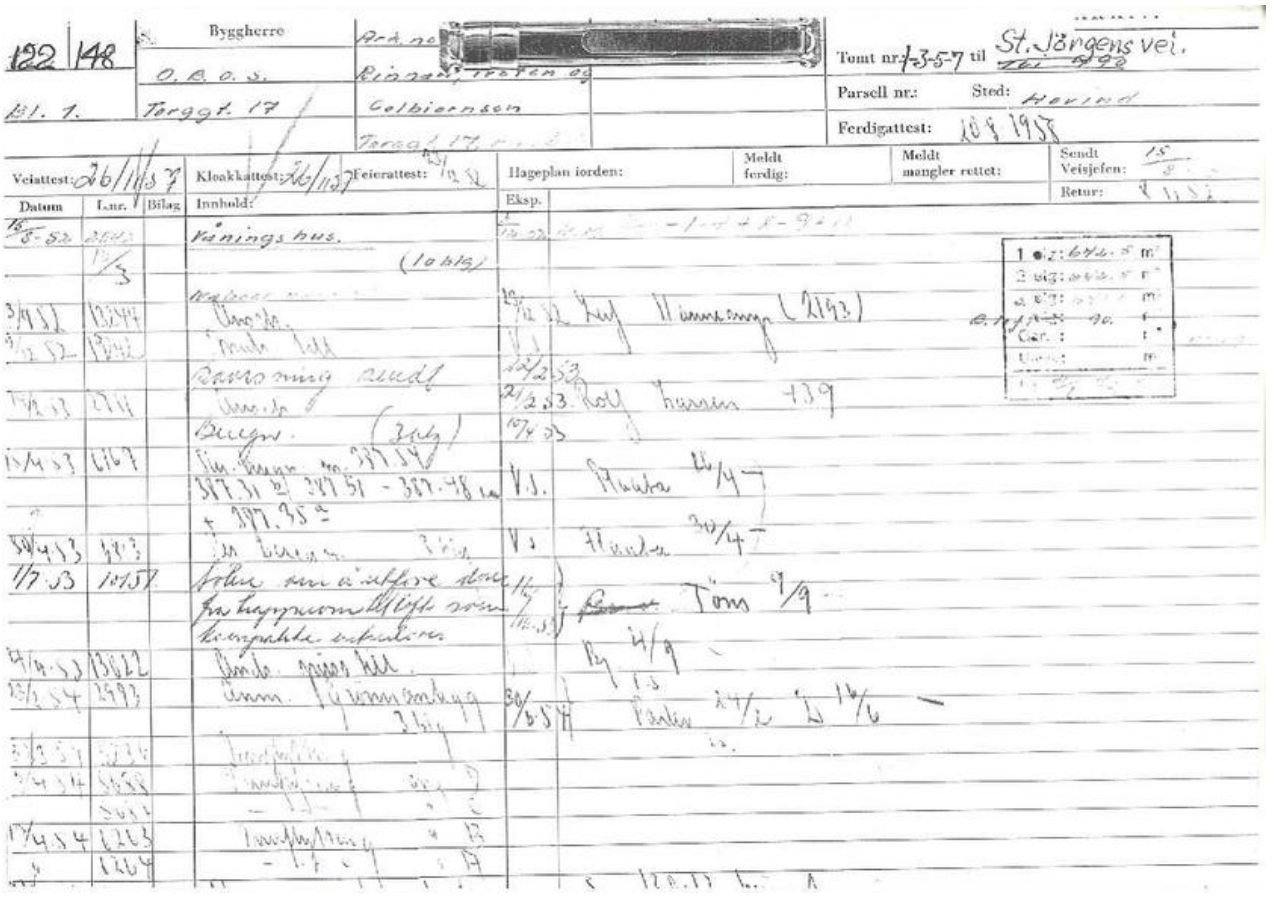
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



122 | 148

Byggherre

O. B. o. s.

Torggt. 17

Bl. 1.

Arkitekt: [redacted]

Ingeniør: Trosten og Colbiørnsen

Torggt. 17

Tomt nr. 1-3-5-7 til St. Jørgens vei. 1a 9 9 2

Parsell nr.: Sted: Hovind

Ferdigattest: 10/9 1953

Veiattest: 26/11 53	Kloakkattest: 26/11 53	Feierattest: 12 52	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 15/	Retur: 9 12 53

Dato	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
16/8-52	2542		Våningshus.	
	1/3		(10 bilag)	
			Kalkulasjon	
3/11 52	13544		Omsøk.	
5/12 52	13642		Prelim. tillat	
			Byggemelding sendt	22/2 53
7/2 53	2114		Omsøk.	21/2 53 Tillatt Hovinmarken (2143)
			Byggm. (3 utg.)	10/4 53
1/4 53	6167		Fin. beregn. no. 337.34	V.J. Tillatt 4/4
			337.31 = 337.51 - 337.48 tw	
			+ 337.35 =	
30/4 53	9913		Fin. beregn. Tirill	V.J. Tillatt 30/4
1/7 53	10157		Tilbud om å utføre støpe-	1/7
			fra hoppmontasjeoff. over-	7/7 53 Tom 9/9
			kjørsplate, adkomstvei	Ry 4/9
24/9 53	13622		Omsøk. oppgj. tillat.	1:5
23/3 54	2993		Innm. fjernvarmeavtale	30/3 54 Tillatt 27/4 D 13/6
5/3 54	3234		Innsigelse	
5/4 54	5688		Innsigelse	
	5691		-	
17/4 54	6263		Innsigelse	
	6264		-	

1 ● z: 674.5 m²
2 sig: 662.5 m²
3 e'g: m²
Gar.: m²
Uten.: m²

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovin Brl.v/Jens W. Riise
St. Jørgens vei 43

0662 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920300162	96/20686

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	27. mars 1996

Arbeidssted : 122/0148 St. Jørgens vei 1-7
Byggherre : Hovin Brl.v/Jens P. Skovholt, St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

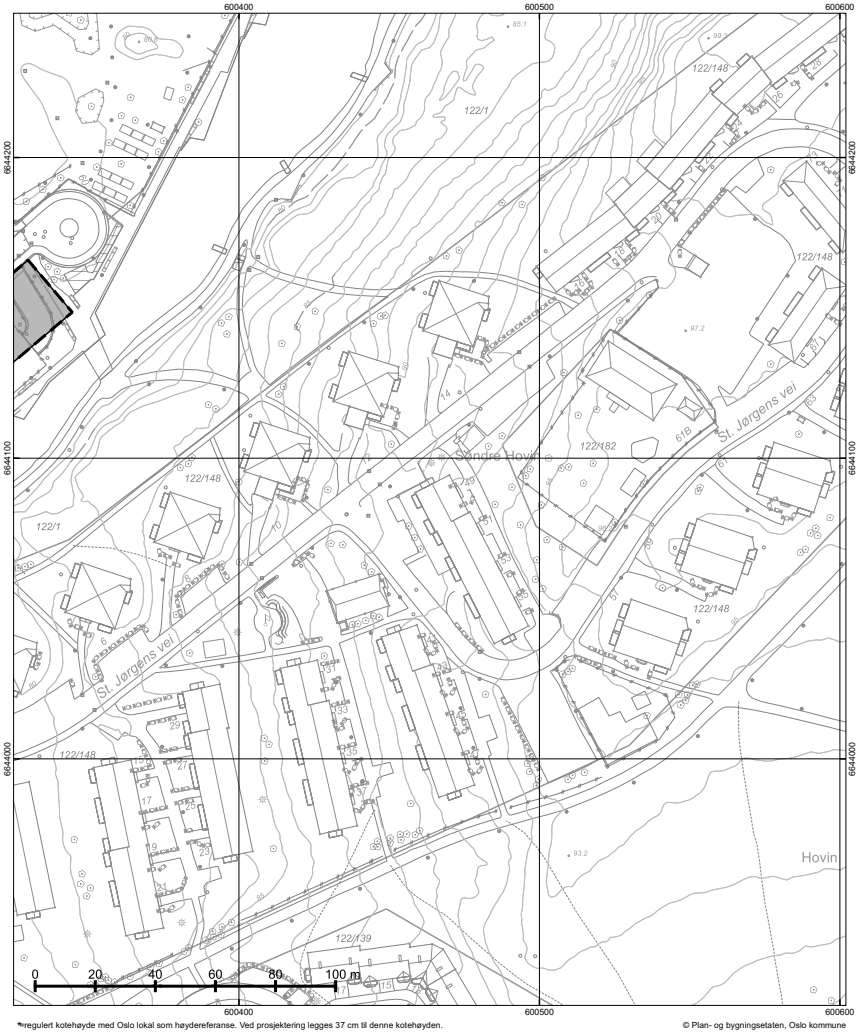
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

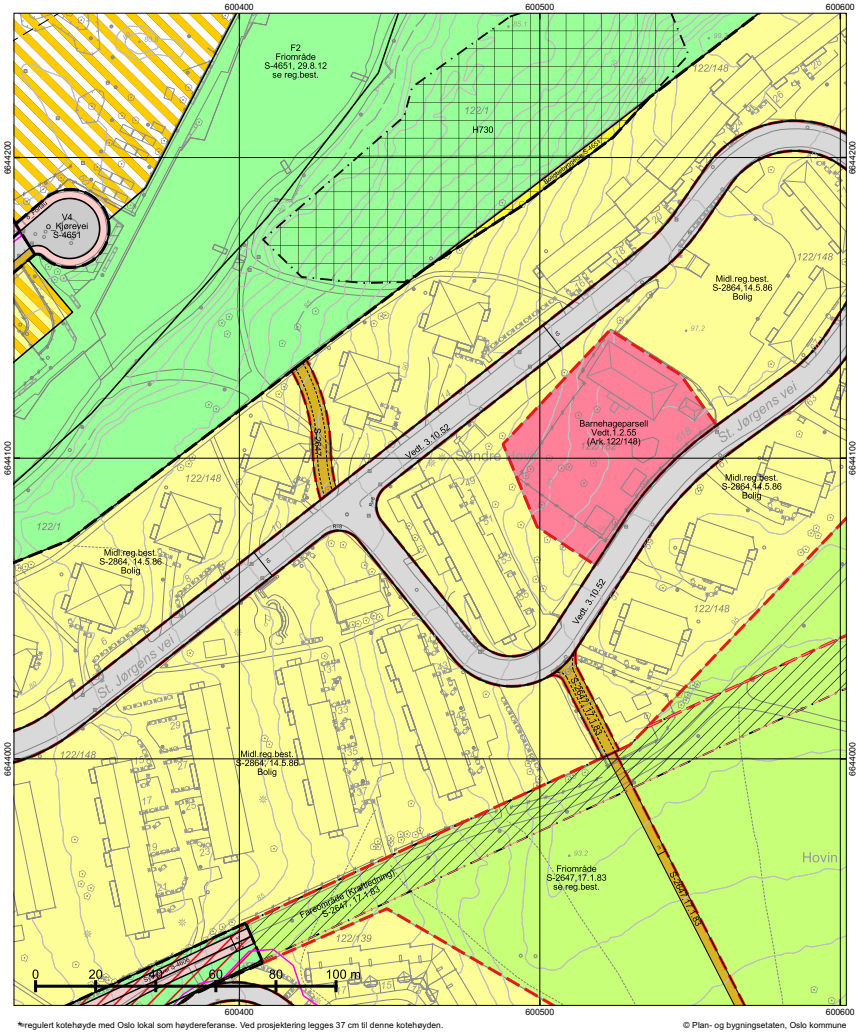
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143072/ 86512245
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ST. JØRGENS VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/148

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143072/ 86512245
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ST. JØRGENS VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/148

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

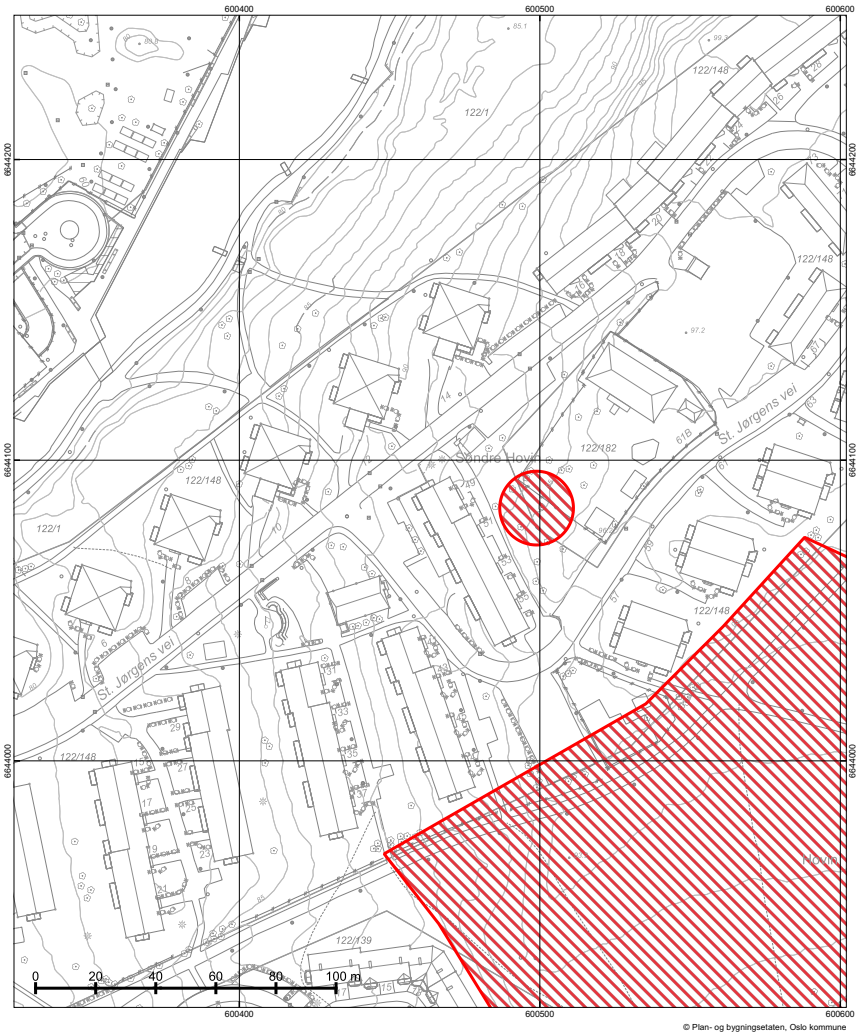
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

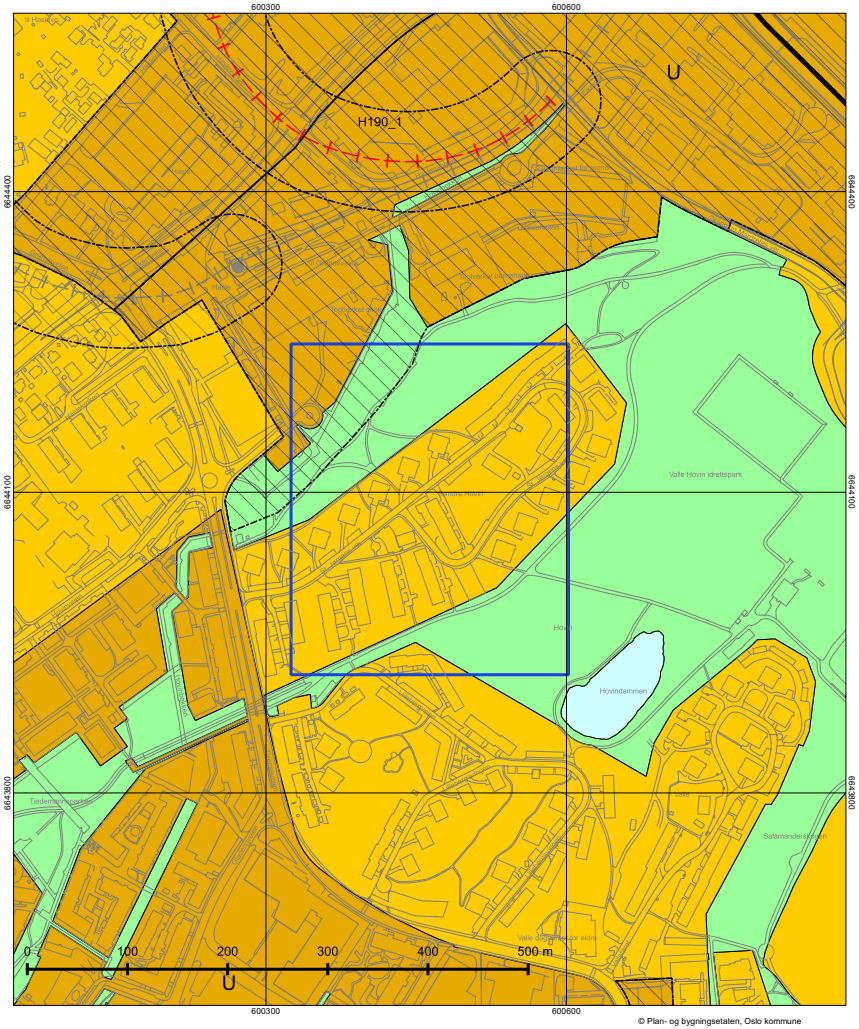
Dato: 15.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143072/ 86512245
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: ST. JØRGENS VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/148

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



Oslo

Dato: 15.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143072/86512245
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-2647

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av området mellom Økernveien, Hjalmar Brantings vei, Strømsveien og Grenseveien, Valle-Hovin.

Vedtaksdato: 17.01.1983

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198302107

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V201283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV OMRÅDET MELLOM ØKERNVEIEN, HJALMAR BRANTINGS VEI, STRØMSVEIEN OG GRENSEVEIEN, VALLE-HOVIN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Friområde (park, turvei, lek, idrett og sport)
Byggeområde for industri.
Byggeområde for boliger (med tilhørende anlegg)
Tomter for offentlige bygninger.
Tomt for bygning med allmennyttig formål (akvarium)
Trafikkområde (vei - off. parkering, gangvei, gang/sykkelvei, busslomme, annet veiareal, tunnelbane).
Felles avkjørsel.
Fareområde (høyspenningsanlegg).

§ 3. Friområder.
De regulerte friområder skal opparbeides til anlegg for lek, idrett, park og turvei. Nødvendige bygningsmessige anlegg i denne forbindelse tillates oppført innenfor området (garderober, tribuner m.v.).
Det kan anlegges inntil 190 parkeringsplasser for besøkende til området.

§ 4.

A. Byggeområde for industri.
Industrifeltene kan bebygges med en utnyttelsesgraf på inntil 0,8. Hvor brutto etasjehøyde overstiger 3 m, skal utnyttelsesgraden beregnes etter en normal etasjehøyde på 3 m. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler for bedriftens eget behov.

B. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Gesimshøyden skal være over 10 m og største takhøyde ikke over 13 m.

C. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter denne norm:

For industrilokaler:	5 plasser pr. 1000 m2.
For lagerlokaler:	3 plasser pr. 1000 m2.
For kontorlokaler:	8 plasser pr. 1000 m2.

§ 5.

A. Byggeområde for boliger.
Boligfeltet kan bebygges med en utnyttelsesgrad på inntil 0,5.
Byggehøyden skal ikke overstige 6 etasjer.

B. Det skal avsettes 1,2 bilplasser pr leilighet, hvorav en plass skal bygges/anlegges uten unødig opphold.
For hver 2 roms leilighet skal det avsettes 0,9 bilplasser, hvorav 0,7 skal bygges/anlegges uten unødig opphold.

§ 6. Tomter for offentlige bygninger.

A. Område for offentlige bygninger kan bebygges med inntil 16900 m2 gulvflate fordelt slik:

Helse- og sosialsenter	600 m2
Sykehjem	7000 m2
Vernehjem	600 m2
Barnehage	400 m2
Ungdomsklubb	400 m2
Eldresenter	400 m2
Bydelssamfunnshus	1500 m2

I tillegg kan det bygges inntil 1500 m2 forretning, 500 m2 kontorer og 4000 m2 boliger (betjeningsboliger).
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer.

B. For helse- og sosialsenter skal det anlegges 5 bilplasser. For sykehjem skal det anlegges 20 bilplasser.
For forretninger skal det anlegges 20 bilplasser.
For boligene skal biloppstillingsplasser anordnes etter samme norm som boligene forøvrig. Inntil 50 av bilplassene kan anlegges "underjordisk" på den regulerte industritomt ved Grenseveien.

§ 7. Tomt for allmennyttig formål, akvarium.

A. Tomten skal bebygges med inntil 4000 m2 i 2 1/2 etasje og med inntil 14 m max. høyde.
B. Det skal på egen tomt anlegges inntil 150 biloppstillingsplasser.

§ 8. Generelt.
Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for den enkelte tomt.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise blant annet eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon samt forhager, veier, gangstier og parkeringsareal.
For boligområdene skal planen også vise arealer for lek, rekreasjon m.v.

§ 10. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Oslo

V031052

Instruks: Ad. Detaljendringer i reguleringsplan for Hovin,gnr.122 bnr.1, Veitrase og blokker med etasjeantall som vist på planen godkjennes i henhold til instruks.

V031052 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.10.1952
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195203222
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4651

Detaljreguleringsplan med konsekvensutredning og reguleringsbestemmelser for Grenseveien 64 mfl., Teglverkstomta.

Vedtaksdato: 29.08.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 201114070
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201114070

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING Vedtatt 29.08.2012

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 64 - TEGLVERKSTOMTA

Gnr. 122 bnr. 1, 22, 172, 416, 430, 447 og gnr. 127 bnr. 7, 36, 56, 74.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP4-201114070-1, datert 14.12.2011 og revidert 27.06.2012.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Område vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Parkeringshus/-anlegg

Område vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse
Barnehage/undervisning
Barnehage/undervisning/idrettsanlegg - BU1
Barnehage/undervisning/idrettsanlegg - BU2
Bolig/forretning/kontor/bevertning

BEBYGGELSE OG ANLEGG KOMBINERT MED SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Nærmiljøanlegg/parkeringsplasser

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjørevei - V1 - V4
Fortau
Torg
Gangvei
Gang-/sykkelvei - G1 - G2
Annen veigrunn - grøntareal

GRØNNSTRUKTUR
Friområde – F1 - F3

HENSYNSSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner - H730

§ 3 Parkeringshus/-anlegg (vertikalnivå 1 – under grunnen)

Parkeringsanlegg skal være privat parkering for felt bolig/forretning/kontor/bevertning. Det kan anlegges inntil 40 plasser.

§ 4 Boligbebyggelse.

Bestemmelser som for tilgrenset boligregulering gjøres gjeldende.

§ 5 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg – BU1

5.1.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 29 % Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA = 16 500 m^2. Parkeringsanlegg helt under terreng skal ikke medregnes i BRA. Det skal opparbeides ballbane på 20 x 40 m.

5.1.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet.

5.1.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Flerbrukshall og skole skal utformes som et integrert helhetlig anlegg i materialbruk og detaljering. Fasadene skal ha oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk for å bryte opp lange eller lukkede fasader.

5.1.4 Avkjørsel
Feltet skal ha avkjørsel fra Grenseveien.

5.1.5 Parkering
Parkeringsdekning for bil skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering for sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

5.1.6 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for BU1 i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst, parkering for forflytningshemmede, varelevering, sykkelparkering, gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Det skal vises ballbane på 20 x 40 m. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

5.2 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg – BU2

5.2.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 83 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2000 m^2.

5.2.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5.

5.2.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

5.2.4 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for felt BU2 i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst for bil og sykkel, gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Barnehage/undervisning

6.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 19 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige BRA = 2 100 m^2.

6.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Gesimshøyde tillates inntil kote 89,5. Teknisk oppbygg på tak tillates inntil kote 93,5.

6.3 Utforming
Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

6.4 Parkering
Parkeringsdekning for bil skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende minimums parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering for sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

6.5 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise atkomst, parkering, varelevering, sykkelparkering, gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Bolig/forretning/kontor/bevertning

7.1 Utnyttelse
Bebygd areal skal ikke overstige BYA = 65 %. Totalt bruksareal skal ikke overstige 14 500 m^2 BRA. Det tillates inntil 2000 m^2 BRA forretning. Forretning og bevertning skal lokaliseres kun i 1. og 2. etasje. Det tillates inntil 4 000 m^2 BRA bolig. Parkering under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Maksimum 20 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40 - 50 m^2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m^2 BRA. Det tillates ingen ensidige belyste leiligheter mot nord eller nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 20 % av BRA for boligareal.

7.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og angitte kotehøyder som vist på plankartet. Heisoppbygg, trapperom til takterrasser og overdekning takterrasser tillates med høyde maksimal byggehøyde 3,5 m over gesims. Bebyggelse og fundamentering av bebyggelsen inkl. dekke, avstivende og utvekslende skiver, og tekniske rom under terreng tillates utenfor byggegrensene frem til formålsgrense.

7.3 Utforming
Ved oppføring av mer enn 50 % av bygningsvolumet på området med tillatt kotehøyde 124, skal bebyggelse over sokkelbygning kote 92,0 utformes dekomponert i minimum to bygningsvolum med varierende høyde og bredde. Overdekning over takterrasser skal trekkes min 3,0 m inn fra fasade og utgjøre inntil 20 % av takflaten for det enkelte bygningsvolum. Levegger, rekkverk, pergolaer, tekniske installasjoner og lignende med maksimal høyde 2,5 m over gesims og tilbaketrukket minimum 2 m fra fasadeliv. Det tillates åpent rekkverk med minimum høyde 1,2 m i fasadeliv. Sikkerhet for barn må spesielt ivaretas.

Takene skal vurderes som del av byens landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

7.4 Parkering
Parkeringsdekning for bil skal være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Parkering for boliger tillates på 1. etasjesplan (bakkeplan torg). Parkering for sykkel skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

7.5 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise gangatkomster, eksisterende og fremtidig terreng, gjerder/forstøtningsmurer, beplanting og vegetasjon, utforming/opprustning av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning. Det skal vises gangforbindelse i min. 4 m bredde og 4,5 m høyde fra torg til Grenseveien og trappeforbindelse mellom torg og Økernveien. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 8 Nærmiljøanlegg/parkeringsplasser

8.1
Planområdet er regulert til parkeringsplasser inntil igangsettingstillatelse for felt bolig/-forretning/kontor/bevertning er gitt. Deretter skal formålet nærmiljøanlegg være gjeldende.

8.2
Innenfor feltet skal det anlegges en ballbane på minimum 25 x 40 m med kunstgressdekke og ballfangernett. Det tillates etablert nedkjøringsrampe til parkeringskjeller. I feltets grense mot friområde F2 skal det anlegges gangareal med grusbelegg i 1,5 – 2 m bredde.

8.3
Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en detaljert utomhusplan for feltet i målestokk 1:200. Planen skal vise nedkjøring til parkeringsanlegg, ballbane 25 x 40 m, beplantning og gruslagt gangsti mot friområde F2. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse i henhold til plan skal være gjennomført før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

9.1 Kjørevei
Kjørevei som vist på plankartet skal være offentlig.
Kjørevei V1 skal være felles for torg, BU1 og bolig/forretning/kontor/bevertning, samt for Hasle T-banestasjon og deler av gnr./bnr. 122/1 og 127/7.
Kjørevei V2 skal være felles for BU1, likeretterstasjon på gnr./bnr. 122/1 og barnehage/undervisning.
Alle veiarealer skal ha fast dekke. Det skal velges robuste materialer som er enkle å vedlikeholde, og etableres belysning.

9.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

9.3 Torg
Torget skal være felles for felt bolig/forretning/kontor/bevertning, gnr./bnr. 127/70 og 74 og for Hasle T-banestasjon. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten. Torget skal være sammenhengende med tilgrensede arealer til T-banestasjonen. Varelevering og innkjøring til parkering i felt bolig/forretning/kontor/bevertning tillates. Kjøring for servicebiler for drift og vedlikehold av T-banestasjonen tillates. Parkering for forflytningshemmede, sykkelparkering og snumulighet for taxi tillates etablert. Torget skal anlegges med belegg/soner som angir hvor kjøring og parkering er tillatt. Det tillates oppsatt tekniske installasjoner. Møblering og sonedeling for uteservering tillates.
Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en byggeplan.

9.4 Gangvei/ sykkelvei G 1 - 2
Gang-/sykkelvei skal være offentlig og opparbeides med minimum bredde 3 m og universell utforming. Det skal anlegges fast dekke og velges robuste materialer som er enkle å vedlikeholde.

9.5 Gangvei
Gangveien skal være offentlig og knyttes til etablering av gangbro over T-banen. Universell tilgjengelighet legges ikke til grunn ved utforming.

9.6 Annen veigrunn
Arealet skal være offentlig og utformes sammenhengende med tilgrensende arealer

§ 10 Grønnstruktur – friområde F 1 - 3

10.1 F1
Det skal opparbeides turveiforbindelse fra Grenseveien og gjennom F1 til overordnet turveinett. Turveien skal ha bredde 1,5 - 2,0 m og opparbeides med grus. Trasé for turveien skal underordne seg eksisterende terreng slik at inngrep i skråningen mot sør begrenses. I tillegg kan det opparbeides tverrforbindelser i form av turstier, samt tursti langs flomvannsbekk.

Det kan etableres en flomvannsbekk langs nedre kant av skråningen.

10.2 F2
Det skal tas en delstrøm fra overvannskanalen som fører vannet fra Hovinbekken gjennom planområdet. Det skal etableres en vannpark, kanal og turvei.

Minimum 6 000 m^2 areal innenfor felt F2 avsettes til etablering av vanndam. Vanndam og kanal skal utformes slik at den bidrar til biologisk mangfold og best mulig vannkvalitet. Sidekantene skal utføres med tanke på sikkerhet. Dammen skal ikke inngjerdes. Dammens nordside skal ha en urban og stram karakter som innbyr til lek og opphold. Dammens sørside skal ha naturkarakter og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.

Turvei langs nordsiden av dammen skal ha minimum 3,0 m bredde og opparbeides med asfalt. Det skal opparbeides en tversgående gangforbindelse over vanndam i feltet til felt F1.

10.3 F3
Det skal etableres kanal for Hovinbekken. Mellom felt F3 og F2 føres kanal for Hovinbekken under kjørevei V2 og gang-/sykkelvei G2.

§ 11 Hensynssone (H730). Båndlegging etter lov om kulturminner
Innenfor hensynssone – båndlagt etter kulturminneloven (automatisk fredet kulturminne) gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Her skal det ikke, uten eventuelt etter særskilt søknad og tillatelse fra rette kulturminnemyndighet, igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Eksisterende markdekke skal bevares hvor ikke annet er markert. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

§ 12 Miljøkvalitet

12.1 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 eller senere retningslinje som erstatter denne.

12.2 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal gjennomføres tiltak for fordrøyning av overflatevann.

12.3 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til en hver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 13 Rekkefølgebestemmelse

13.1
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak på felt bolig/forretning/kontor/bevertning skal felt torg og felt nærmiljøanlegg med underliggende parkeringshus/-anlegg være opparbeidet.

13.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt BU1 skal følgende gang-/sykkelveg G1 - G2, off. kjørevei og fortau være opparbeidet.

13.2
Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak på felt BU1 eller felt barnehage/-undervisning skal V2 kjørevei være opparbeidet.

Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 29.08.2012 sak 228. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2012

Arnfinn Løvli, bem.

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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.

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

Oppdragsnummer: 5-0224/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: St. Jørgens vei 7 0662 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

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

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

nordvikbolig.no