

IDYLLISKE HOVIN V. HASLE

St. Jørgens vei 59

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 100 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

67/73 kvm

ENERGIMERKING

D - Rød

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

61435.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 416 363,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 360,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 297 567,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

21 338,-

BYGGEÅR

1952

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811









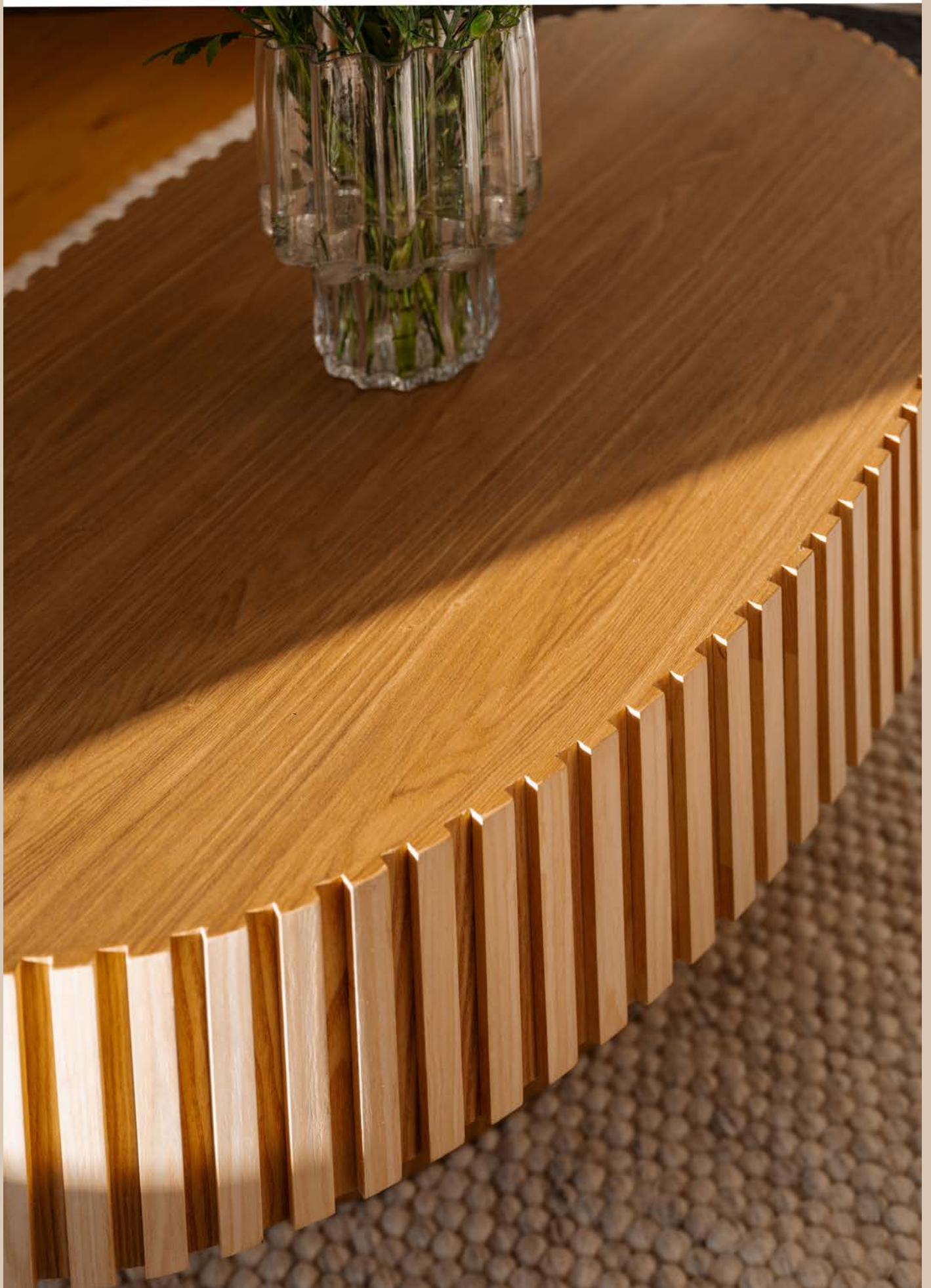
Deres nye hjem?

Velkommen til St. Jørgens vei 59,

En lys og luftig 3-roms med fantastisk beliggenhet vendt ut mot parken. Planløsningen er god med et stort, flott oppholdsrom i åpen løsning. Vakkert lysinnslipp gjennom store vinduer mot det fri. Leiligheten har to gode soverom, et flislagt bad og en praktisk innvendig bod.

Her bor dere med umiddelbar nærhet til grøntområder, kjøpesenter på Hasle torg, og offentlig transport som både buss og t-bane.

- Vakker andelsleilighet med et innbydende oppholdsrom
- Peis i stuen som gir både komfort og hygge
- Stort, moderne kjøkken fra 2015
- Meget god lagringsplass med tre boder - hvorav én innvendig
- Vinduer fra 2017
- Joker med søndagsåpent midt i borettslaget
- Flotte turmuligheter rett utenfor
- Kort vei til barnehager og skoler
- Mulighet for parkering



















NEO ROSE



















BALKONGEN













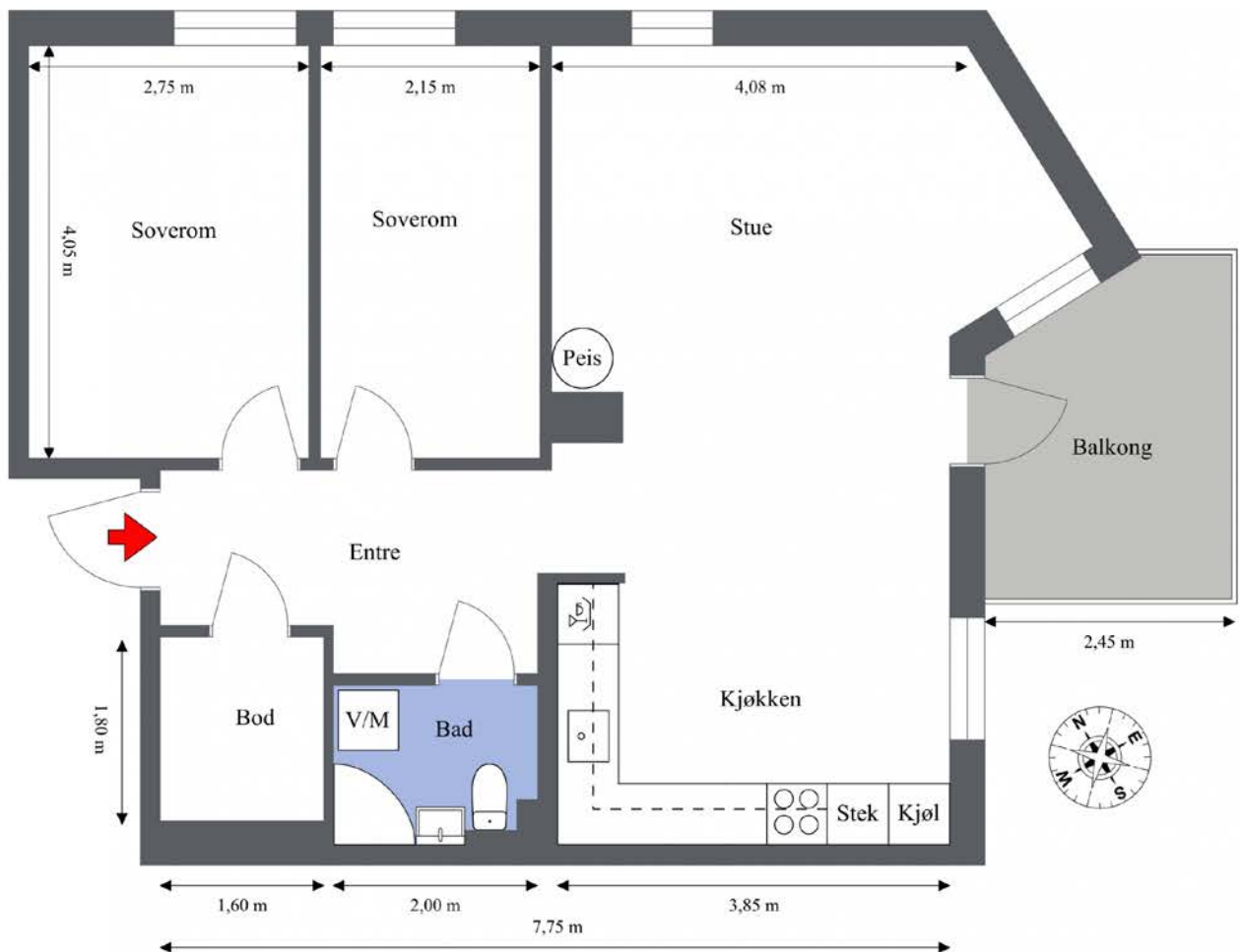




Plantegning



St. Jørgens vei 59, Inr 2089



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ST. JØRGENS VEI 59

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 100 000

Omkostning kjøper

6 100 000,00 (Prisantydning)

297 567 (Andel av fellesgjeld)

6 397 567 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 407 063 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 416 363 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 416 363

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 360,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 297 567 pr. 01.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207575976

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 23 788 035,00

Innfrielsesdato: 30.03.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 48 153,52

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207933325

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,89%

Restsaldo 102 513 936,00

Innfrielsesdato: 29.02.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld: 207 506,57

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98207933333
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,89%
 Restsaldo 5 085 433,00
 Innfrielsesdato: 30.11.2027
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 Andel fellesgjeld: 10 293,54

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208025872
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,89%
 Restsaldo 15 619 267,00
 Innfrielsesdato: 30.09.2052
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 Andel fellesgjeld: 31 613,77

Det er ikke inngått avtale for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og mer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 338 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 522 958 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 091 833 (2024)

Info om formuesverdi: 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 prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på spennende Hasle/Hovin. Her bor du i grønne omgivelser, med hovedtur- og sykkelvei mot sentrum fra Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka rett utenfor døren.

Området byr på rikelig med flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter – blant annet Valle Hovin med idyllisk andedam, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken, Botanisk hage, Kampen park og Tøyenbadet. Fra boligen er det gangavstand til både Tøyen og Grünerløkka, samt kort vei med sykkel, bil eller kollektiv til Oslos parker, kafeer, restauranter og butikker.

I borettslaget finner du Joker nærbutikk, samt "Vaskeriet" – et populært kultur- og samlingshus flittig brukt av beboerne til alt fra private feiringer til åpne arrangementer for hele nabolaget.

Hasle er et område i utvikling, med nye boliger, servicefunksjoner, friarealer og moderne infrastruktur. Like ved ligger Hasle Torg, et levende knutepunkt med et

bredt servicetilbud: Coop Mega, Vitus Apotek, Vinmonopolet, Jernia, Nille, Baker Hansen og Floriss blomsterbutikk – et langt mer komplett tilbud enn en ordinær dagligvarehandel. For den daglige handelen har du både KIWI og en like relevant Rema 1000 rett ved siden av, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk. Gangavstand også til trivelige serveringssteder på nyåpnede Vinslottet – tidligere Vinmonopolets tapperi – nå fylt med leiligheter, restauranter, butikker og spennende konsepter. Kort vei også til servicetilbud på Ensjø og Ensjø Torg.

Transportmulighetene er svært gode med Hasle T-bane (linje 5) kun få minutter unna, og gangavstand til både Ensjø og Tøyen T-bane (linje 1–4). Flere bussruter og flybuss finnes også i nærområdet.

Dette er en bolig for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige og grønne omgivelser – litt utenfor den mest hektiske bykjernen.

Parkering

Hovin Borettslag har 216 p-plasser som leies ut til beboere. Ventetid på opptil to år må påregnes. Det vil ved inngåelse av leieforhold tilkomme et administrasjonsgebyr fra OBOS. Leieforholdet opphører ved salg, overførsel eller fremleie.

Ladeanlegg for elbil er etablert. Det er egen venteliste for parkering med el-bil lader. Kostnadene for elbilparkering er kr 500,-/mnd. for plassen + strømforbruk og nettleie som Movel administrerer.

Øvrige priser:

P-plass uten strøm: 300,

P-plass med motorvarmer: 400,-

Borettslaget har for øvrig én oppstillingsplass for Bilkollektivet. Dette er plass 60145. Bilkollektivet er en bildelingsordning for folk som har behov for bil, men som ikke vil kjøpe. Det finnes gjesteparkeringsplasser i

borettslaget hvor gjester kan korttids-parkere i maks 3 dager. Beboere kan parkere på gjesteparkeringen fra 21:00-08:00.

Det er også andre bildelingstjenester i nærheten, blant annet Hyre og Getaround.

Kommunen har bygget 6 ladestasjoner (EL) i den kommunale veien oppe ved blokkene i 20-24 og 32.

For øvrig gjelder gateparkering etter områdets bestemmelser.

Det er innført beboerparkering i dette området (indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 6.200,- pr. år for fossile biler, diesebil, hybridbil, ladbar hybrid. Har du el-bil så betaler du kr. 2.090,- pr år, hydrogenbil og el-varebil er gratis. Motorsykkel og moped kr 3.100,- pr år. El-motorsykkel og el-moped kr 1.045,- pr år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 61435.6 m²

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger attestert arkivkort som viser at det ble gitt ferdigattest for eiendommen 19.12.1958 Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 1993.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Veggene mellom stue og kjøkken er revet.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på ca. 1,4 m² og ca. 3 m², samt en loftsbod på 2 m².

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² bod i kjeller og på loft.

2. etasje

BRA-i: 67 m² entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Standard

Entré - velkommen inn!

Entréen er lys og trivelig og gir et hyggelig førsteinntrykk. I tilknytning til gangen finner dere en praktisk bod med gode oppbevaringsløsninger - perfekt for å holde hverdagen ryddig og oversiktlig.

Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning med rikelig med naturlig lys fra store vindusflater. Her skapes en lun og harmonisk atmosfære, med god plass til både spisebord og sofakrok. Vedovnen tilfører ekstra varme og stemning på kjølige dager.

Kjøkkenet har glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap med frysedel. I tillegg er en ca. 120 liters varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenken.

Baderom

Badet har fliser på gulv og vegger, samt panel i taket. Varmekilden på badet er en panelovn. Videre er det dusjkabinett, servant med skapinnredning, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lyst og rolig, med behagelige fargetoner og fint lys fra vinduet. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og oppleves som et fredelig rom å trekke seg tilbake til.

Soverom 2

Soverom to er lyst og hyggelig, med duse fargetoner og fint dagslys fra vinduet. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og gir fleksible muligheter etter behov.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin
- Gubi lampe i stua
- Gardinstenger
- Hylle i gangen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Utdrag fra egenerklæringen:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Det var fyringsforbud i et par uker (januar-februar 2026) mens de undersøkte om det var noen problemer i pipa.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Oppsplitting av én kurs (bad+kjøkken) til to. Arbeid utført av: GK elektro

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Oppussing i regi av borettslaget i 2022 som ble gjort på alle blokkene i borettslaget. Balkong- og takrehabilitering. Ikke gjort noe av oss utenom dette arbeidet. Arbeid utført av: OSEB (entreprenør).

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Airthings luftmåler som står fast i stua. Verdi: Maksimal måling 50 Bq/m³. Snitt på rundt 10/15.

Tilleggskommentar fra selger:

- Oppvaskmaskinen på kjøkkenet er ikke skikkelig festet.
- Ved spesielle vindforhold kan det oppstå nedslag i pipa.
- I et av hjørnene av stua er glippen mellom parkett og vegg ikke dekket av listen.
- Det er noe rust nederst på metallplaten som skjuler soilrørene inne på badet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Frittliggende boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er tilleggsisolert og forblendet med spekkmurt teglstein. Valmet tak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer fra 2017 med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til østvendt balkong på 7,6m² fra stue.

Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein.

Peisovn montert i stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningsakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,

er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2

i rapporten. Dette badet er nå litt ca 25 år gammelt. TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke montert Water-guard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Tidligere ventiler er bygget inn, eller skjult bak innredning.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Øvrig informasjon

Adresse

St. Jørgens vei 59, 0662 OSLO

Gnr. 122, bnr. 148, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 225 i Hovin Borettslag med orgnr. 950142898

Selger

Haakon Eng Holck og Fatbardha Hajdini

Borettslag

Hovin Borettslag

Organisasjonsnummer: 950142898

Andelsnummer: 225

Borettslaget består av 540 andelsleiligheter, fordelt på 25 bygninger. De første innflyttingene skjedde i perioden 1954-1956. Tomten som ble kjøpt i 1986, er på 61 476 m² og har følgende gårds- og bruksnummer: 122/ 148.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune og har adresse St. Jørgens vei 1-77 og 2-32.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6610222

Husdyr: 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.
2. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, eller grønntanlegg.

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.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten parallelavklares. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse: Kjøpet er betinget av styrets godkjenning i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 6 846 500. Regnskapet for 2025 er budsjettert med et overskudd på 5 356 332,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner også på bad. I tillegg er det peisovn i stue.

Gjennomsnitt i 2025 var 808 kr/måned.

Regulerings og arealplaner

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

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

Plan/byggesaker i nærområdet:

Hovinveien 43 A - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger

Saksnummer: 202460842 - Regulerings sak

Bebyggelsen består av et L-formet lamellbygg, og ett mindre leilighetsbygg som står oppå en felles base/ 1. etasje. Prosjektet har 6 etasjer på det meste, og trapper seg ned mot tilgrensende bygg og gate-/byrom.

Forslaget foreslår 51 boenheter med dagligvare i 1. etasje.

Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien -Detaljregulering - Utbygging av boliger, næring og hotell

Saksnummer 2025/06965 - Plansak

Beskrivelse: NG COMMERCE AS foreslår å omregulere Hjørnetomta i krysset Økernveien/Grenseveien til bolig/kontor/forretning/bevertning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (bydelsarealer, helse, velvære)/hotell/overnatting, felles kjørevei, torg, gang-/sykkelvei, sykkelanlegg, bane, annen banegrønn grøntareal og annen veggrunn grøntareal. Hensikten med planen er å etablere boliger, utadrettet virksomhet og hotell rundt et nytt offentlig torg ved Hasle T-bane. Maksimal høyde på bebyggelsen er 48,5 meter, tilsvarende 14 etasjer.

Økernveien 97 - Planforslag til politisk behandling - Omregulering til boligformål

Saksnummer: 201801786 - Regulerings sak

Beskrivelse: Økernveien Eiendom AS ved Stor-Oslo

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

Økernveien 115 - Utarbeidelse av planforslag - Oppføring av boliger

Saksnummer: 201615880 - Regulerings sak

Beskrivelse: Økernveien 115 Utvikling ønsker å omregulere tomte fra industri (bilforretning) til bolig med noe næring, barnehage og park . Det legges opp til at Isberg bygget delvis bevares og integreres i prosjektet.

Økernveien med sidegater - Utarbeidelse av planforslag - Gateopprustning - Grønn mobilitet

Saksnummer: 202453643 - Regulerings sak

Beskrivelse: Hensikten med reguleringsplanen er å lande en fremtidig løsning for Økernveien, og i nødvendig utstrekning sidegater og sidearealer, som sikrer økte kvaliteter for gående og syklende, kollektivtrafikk, grønt og bymiljø. Eventuelle negative konsekvenser for influensområdet skal avbøtes så langt det lar seg gjøre.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en

spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saksnr. 202118619
Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribebyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet.

Informasjon om plankunngjøring for Vestre bekkedrag/Hovinbekken

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune, ønsker å omregulere Gladengveien 18 mfl. fra industri til grønnstruktur. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gjenåpning av resterende del av hovedløpet for Hovinbekken på Ensjø i tråd med traseen i Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR Ensjø).

Bekkeåpningen vil berøre deler av eiendommene Gladengveien 18 og 16. Dagens bruk på eiendommene forutsettes videreført, men driftsmulighetene kan bli påvirket av bekkeåpningen. Reguleringen følger opp VPOR Ensjø, men avviker formelt fra arealbruksformål «byggeområde» fastsatt i kommuneplanen for Oslo.

Les dokumentet med planen
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=9922718&jno=2021154015>

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Radonmåling

Radonmåling ble utført i 2026 og resultatet viste 50 becquerel per kubikkmeter. De hadde et snitt på rundt 10/15.

Dette er under tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon, se: www.dsa.no/radon

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgangen.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før 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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 62 975,67

Tilrettelegging: kr 12.000

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig info: kr 5.000

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 138 350,67

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

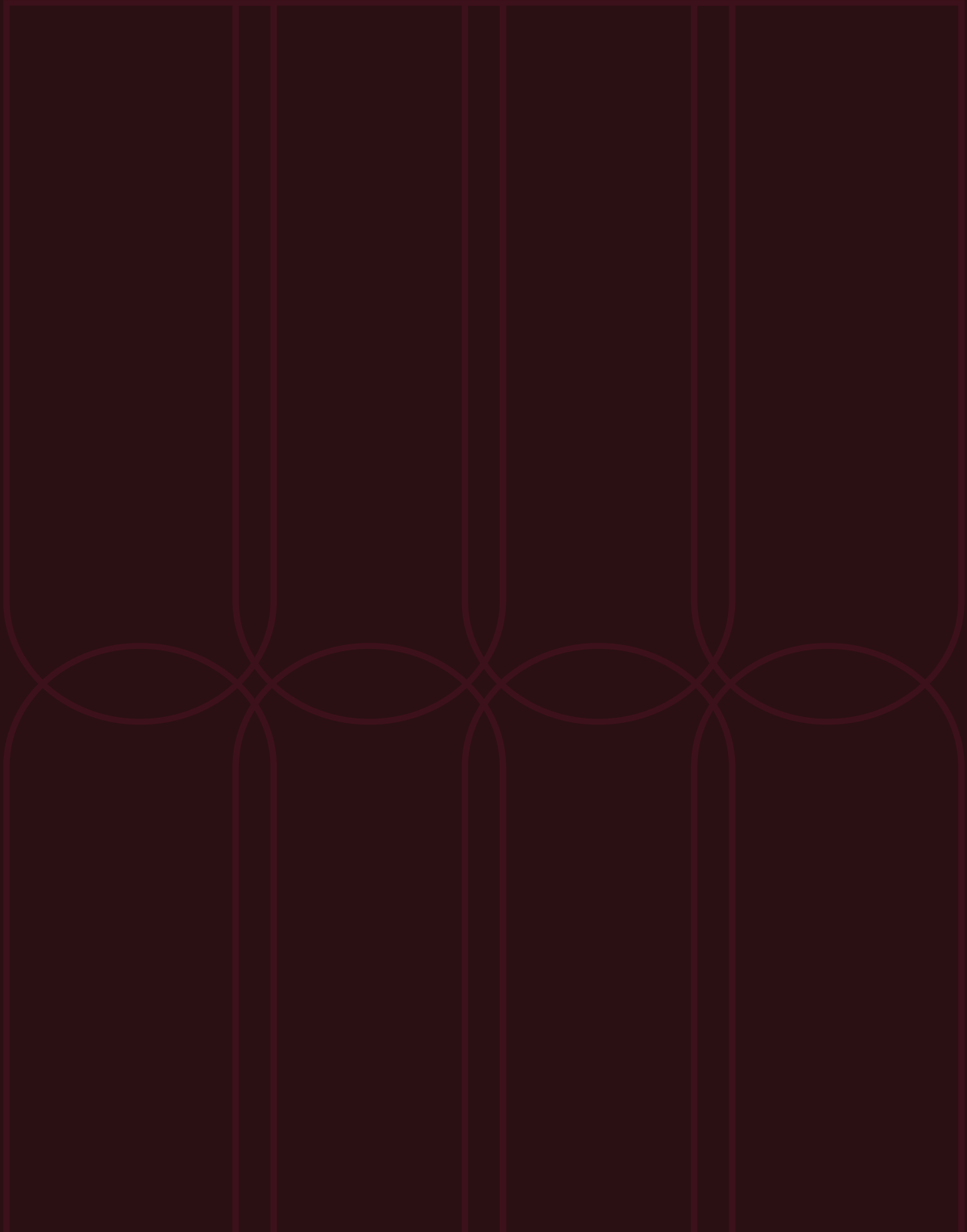
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ST. JØRGENS VEI 59

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|------------------|
| Meglerfirma | |
| EMERA Oslo Øst | |
| Oppdragsnr. | |
| 02260049 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Fatbardha Hajdini | Haakon Eng Holck |
| Gateadresse | |
| St. Jørgens vei 59 | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0662 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2021 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 4 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 02260049

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: FH, HEH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

Initialer selger: FH, HEH

2

Document reference: 02260049

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Airthings luftmåler som står fast i stua.

21.1 Radonmåling

År

2026

Verdi

Maksimal måling 50 Bq/m³. Snitt på rundt 10/15.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.


| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Fatbardha Hajdini | a869c2133ed3d735091c9 7c7eca310f0357474ac | 19.02.2026 08:44:54 UTC | Signer authenticated by One time code |


| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|--|
| Haakon Eng Holck | c6200294611f19af6e44dd c9f8441dfed94826e2 | 12.02.2026 09:31:24 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 02260049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 St. Jørgens vei 59, 0662 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 148

 Andelsnummer 225

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 15467-2968

Referansenummer: DF1448

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02260049 St.
Jørgens vei 59



Rapporten kan brukes 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømmermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Borettslaget har gjennomført flere oppgraderinger som blant annet gjennomført rehabilitering tak og balkonger i 2021-22, rehabilitert bunnledningene i 2020, vindusutskiftning i 2017/18 og våtromsrehabilitering i 1996/2001. For flere opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning.. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Leiligheten er en hjørneleilighet i 2. etasje med balkong. Foruten rehabilitert baderom ble den pusset opp i 2015 med ny kjøkkeninnredning og oppussing av overflater i 2017 og 2021 med blant annet nytt parkettgulv og oppussing av vegg overflater. Den framstår i dag som en pent oppusset og vedlikeholdt leilighet. Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og TG 2 som er gitt pga alder på membraner og fliser på bad, vann og avløpsrør, ikke montert water-guard og komfyrvakt på kjøkken og ventilasjon av bad/kjøkken.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i ca 2000 med flislagte overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra 2015 med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

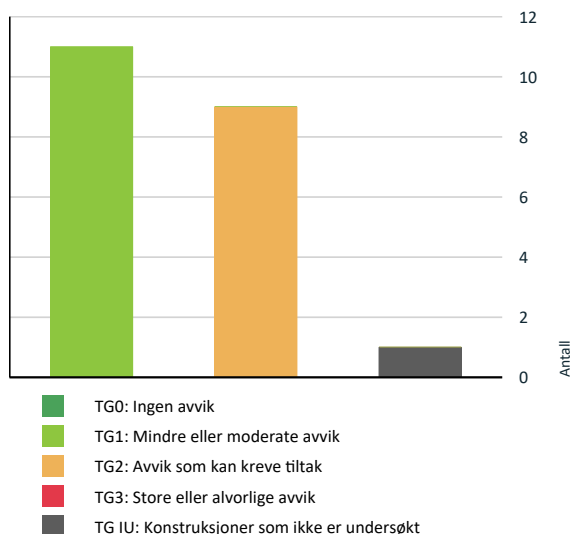
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1956

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Frittliggende boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utvendige fasader er tilleggsisolert og forblendet med spekkmurt teglstein. Valmet tak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til østvendt balkong på 7,6m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte murvegger og nedsenket tak med malte plater i stue og kjøkken og ellers malt betong i takene.

Parkett på soverom og entre fra 2017, veggflater sparklet og malt i 2017 og noe i 2021.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein.
Peisovn montert i stue.



TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater.
Baderommene i borettslaget ble modernisert i felles regi i perioden 1996-2001.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet fungerer fortsatt med disse flisene, men det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når det kan bli nødvendig med oppgradering.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 15/15 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 20mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på våtrom er 20-40 år. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Fall på gulv er ca 1:100, men høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på ca 20 mm. Anbefalt minimum 25mm.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå litt ca 25 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett (avløp ført til sluk som må anses som en god og sikker løsning). Servant med skapinnredning. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Plater mellom benk og overskap.

Ikke montert Water-guard og komfyrvakt.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgspoggaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert Water-guard eller komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krav om at Water-guard og komfyrvakt skal monteres i kjøkkenet som er satt inn etter 2010.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet. Tidligere ventiler er bygget inn, eller skjult bak innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i ca 2001 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vannrør i kobber lagt skjult i kanaler.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i ca 2001 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid for plastrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner også på bad. I tillegg peisovn i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2015

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i stue/kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 40 Amp hovedsikringer, 3x15 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent Ukjent

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Splittet to kurser til kjøkken i 2024.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.



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

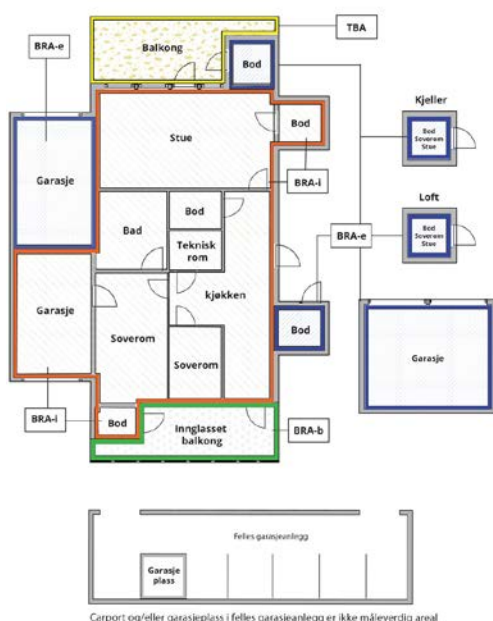
Hva er måleverdig areal?

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 boden |
| 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).

Arealet 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 målering 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. etasje | 67 | | | 67 | 8 |
| Loft | | 2 | | 2 | |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| SUM | 67 | 6 | | | 8 |
| SUM BRA | 73 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Entré, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.40-2,50m
I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 1,4 m² og 2,9m² og en loftsbod på 2,2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er revet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| | | |
|-------------|------------------|---------------|
| Dato | Til stede | Rolle |
| 11.2.2026 | Jan Berby | Takstingeniør |
| | Haakon Eng Holck | Kunde |

Matrikkeldata

| | | | | | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|----------------------------|-------------------|
| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
| 301 OSLO | 122 | 148 | | 0 | 61435.6 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

St. Jørgens vei 59

Hjemmelshaver

Hovin Borettslag

Andelsobjekt

| | | | | |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------------------|--|
| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
| 2089/HOVIN BORETTSLAG | 950142898 | 2089 | OBOS Telefon; 22 86 55 00 | Hajdini Fatbardha, Holck Haakon Eng |

Innskudd, pålydende mm

| | | | | |
|---------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
| 225 | 100 | 4 900 | 21 338 31.12.2025 | 298 474 31.12.2025 |

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms borettslagsleilighet med balkong, beliggende sentralt ved Hovin i blokkbebygget område. Kort vei til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Boligopplysninger

Husleien er for tiden kr. 5 360.-/mnd. Beløpet inkluderer felles forsikring, offentlige avgifter, nedbetaling fellesgjeld/renter, trappevask, kabel-tv og vaktmestertjeneste.

Pr. 31/12-2025 er andel av felles gjeld kr. 298 474.- og andel formue kr 21 338.- i borettslaget ifølge forretningsfører.

Parkering

Parkering i offentlig vei etter gjeldende bestemmelser. Mulighet for leie av biloppstillingsplass eventuelt garasje på lagets grunn etter ansiennitet når noe ledig

Forsikring

| | | | | |
|--|----------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|
| Selskap Tryg Forsikring | Avtalenr 6610222 | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
| Kommentar Fellespolise for borettslaget. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger vedrørende husleie, andelsnummer, andelseiere og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 02.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges 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 byggede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig 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. Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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 funksjonssprøving 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.

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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/DF1448>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Marthe Holt Jensen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marthe.holt.jensen@emera.no

Deres ref.: 02260049 . Vår ref.: 0072-1-2089

Dato: 09.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hovin Borettslag
Organisasjonsnr: 950142898
Andelseier: Holck, Haakon Eng
Medeier: Hajdini, Fatbardha
Leilighetsnummer: 2089
Adresse: St Jørgens Vei 59, 0662 OSLO
Andelsnummer: 225
Gnr. 122
Bnr. 148

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207575976
Lånetype: Annuitetsslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 23 788 035,00
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933325
Lånetype: Annuitetsslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 102 513 936,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207933333
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 5 085 433,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208025872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 15 619 267,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 360,00,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader | 5 360,00 | |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 542,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 15 883,- |
| Annen formue: | 21 338,- |
| Gjeld: | 298 474,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Bank: | OBOS Boligkreditt AS |
| Lånenummer: | 98207575976 |
| Restsaldo: | 48 153,52 |
| Kapitalkostnader: | 304,75 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98207933325 |
| Restsaldo: | 207 506,57 |
| Kapitalkostnader: | 1 174,45 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98207933333 |
| Restsaldo: | 10 293,54 |
| Kapitalkostnader: | 490,17 |
| IN-avtale: | Nei |

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

| | |
|-------------------|-----------|
| Restsaldo: | 31 613,77 |
| Kapitalkostnader: | 177,08 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 297 567,40,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Morten Wiker Røstengen, e-post: morten.rostengen@gmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr kr 6.725,-

| | | |
|---|----|---------|
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,- |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar 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 oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

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

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

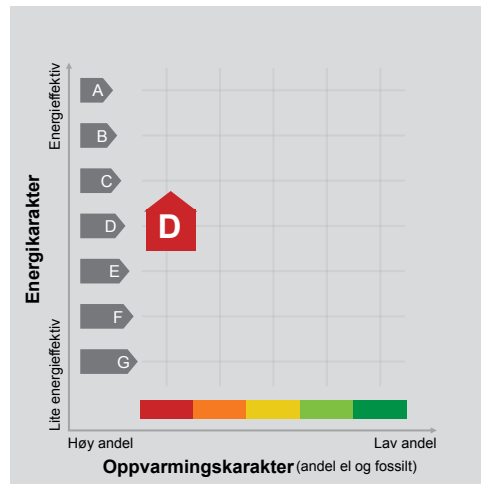
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Energiattest for flerboligbygg

| | |
|----------------------------|---|
| Attesten gjelder | Hovin Borettslag-2085-2089-2093-2097-2101-3085-3089-3093-3097-3101-4085-4089-4093-4097-4101 |
| Antall registrerte enheter | 15 |
| Postnummer | 0662 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 122 |
| Bruksnummer | 148 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80268262 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-198278 |
| Dato | 09.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

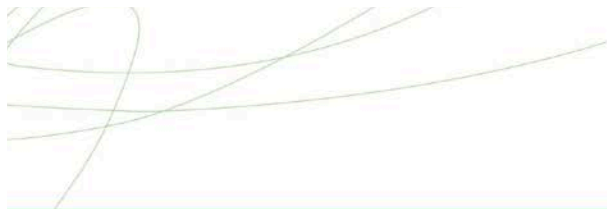
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

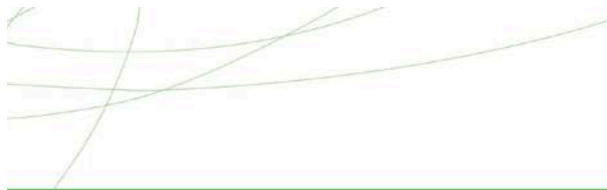
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1956

Bygningsmateriale:

BRA: 65

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (15)

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|--------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| St. Jørgens vei 65 | 80268289 | H0203 | 0 | 0 | 237 |
| St. Jørgens vei 61 | 80268602 | H0203 | 0 | 0 | 229 |
| St. Jørgens vei 57 | 80268300 | H0203 | 0 | 0 | 221 |
| St. Jørgens vei 59 | 80268262 | H0203 | 0 | 0 | 225 |
| St. Jørgens vei 63 | 80268297 | H0203 | 0 | 0 | 233 |
| St. Jørgens vei 61 | 80268602 | H0303 | 0 | 0 | 365 |
| St. Jørgens vei 65 | 80268289 | H0303 | 0 | 0 | 373 |
| St. Jørgens vei 63 | 80268297 | H0303 | 0 | 0 | 369 |
| St. Jørgens vei 59 | 80268262 | H0303 | 0 | 0 | 361 |
| St. Jørgens vei 57 | 80268300 | H0303 | 0 | 0 | 357 |
| St. Jørgens vei 59 | 80268262 | H0403 | 0 | 0 | 467 |
| St. Jørgens vei 57 | 80268300 | H0403 | 0 | 0 | 463 |
| St. Jørgens vei 63 | 80268297 | H0403 | 0 | 0 | 475 |
| St. Jørgens vei 61 | 80268602 | H0403 | 0 | 0 | 471 |
| St. Jørgens vei 65 | 80268289 | H0403 | 0 | 0 | 479 |

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

| | |
|---------------------|--------------|
| Byggstandard | |
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| | |
|-------------------------|-----|
| Energivurdering | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Varmeanlegg | Nei |

| | |
|----------------------|-----|
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering oppløst | Nei |
| Dato for oppløstning | |

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 47 m ² |
| Areal tak | 0 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 6 m ² |
| Oppvarmet BRA | 65 m ² |
| Totalt BRA | 65 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 155 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,30 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,93 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 9,4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 212,1 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,51 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

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

| | |
|---|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 7.12.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

| | |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming | 67,6 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,2 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | 135,4 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 9 434 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 146,26 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 977 kWh/år |

| | |
|---|---------------------------------|
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 146,26 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 9 434 kWh/år |

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

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet | 9 434 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 9 434 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|

Vedtekter

for Hovin borettslag org nr 950 142 898

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hovin borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget (medlemskap i OBOS) som det ikke er knyttet bolig til fra før. Det er knyttet ett medlemskap i OBOS pr. andelsleilighet / hver andel i borettslaget en juridisk person kjøper (stat, kommune), er det knyttet ett medlemskap 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabolantenne eller andre antenner av noen slag. Eventuell dispensasjon må innhentes skriftlig hos styret.

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

4-4 Eksklusiv bruksrett

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

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

4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseieren plikter inkluderer også vedlikehold og reparasjoner av følgende: Sikringskap 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseiers generelle oppussing/vedlikehold av bad må ikke gjøre det vanskelig for styret å kunne utbedre sluk og avløpsrør om det ved tiden skulle være nødvendig. Vannlekkasjer er å betrakte som andelseierens ansvar. Skader som oppstår hos naboen under, må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen eventuelt dens innboforsikring.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for

den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 borettsshavere skal gjelde og respekteres på samme vis som husordenes bestemmelser. Borettsshaverne 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 godkjenning 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. Ventilene 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 karmen, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager 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.



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

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 optelling 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 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 forpliktelse 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 generalforsamlingen tilpasse vedtektene og fastsette vedlikeholdsplikten 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 fram 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 dekkas 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 karmen.

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 karmen.

(2) Andelseieren plikter inkluderer også vedlikehold og reparasjoner av følgende: Sikringsskap fra og med første hovedsikring/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 oppsteking 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 dekkas 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)

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 k pt eksklusiv bruksrett til fellesareal (ref. foregående sak).

Ved fremtidige k p 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

$$\text{Felleskostnadstillegg} = ((\text{BRA2} \times 75\%) + (\text{ALH2} \times 25\%)) / \text{BRA1}$$

BRA1 = Opprinnelig takstoppm lt 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 k p 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 «k pskontrakt». Det er utviklet en formel som også tar hensyn til at mange loftsarealer har skråtak, samt at andelen ikke f r økt fellesgjeld.

Forutsetninger som skal legges til grunn ved fremtidige kontrakter:

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

B) Arealberegninger skal baseres på godkjente oppmålinger og tegninger. Felleskostnadstillegg skal fremgå tydelig i k pskontrakten.

C) K pesummen 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 felleskostnadsnøkkel, 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 Fættén, 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 nærområdet 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 fellesskapets 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 beboerne. 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 beboerne. 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 Danke 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 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 lusing 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 vaktmestrene. Dette er et imponerende arbeid for 2 stykker. Vi har fått mye for pengene. Takk for innsatsen og håndverkskompetansen!

Digitale flater

Borettslaget 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 slutført 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 originale 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 være 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 beboere 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 rettviseende 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 regnskapskikk 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Vedlegg 1: 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 avvirket.

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 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| 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

| | Not | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|-------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | e | 2024 | 2 023 | 2024 | 2025 |
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| 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 DRIFTSINNETEKTER | | 31 775 483 | 27 482 080 | 31 434 957 | 33 316 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 709 188 | -1 666 464 | -1 800 000 | -1 900 000 |
| Styrehonorar | 5 | -462 000 | -420 000 | -462 000 | -600 000 |
| Avskrivninger | 17 | -513 789 | -518 668 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -33 438 | -24 625 | -20 000 | -25 000 |
| Andre honorarer | | -10 000 | 0 | 0 | -40 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -766 040 | -727 480 | -766 000 | -804 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -252 599 | -457 671 | -200 000 | -230 000 |
| Kontingenter | | -108 000 | -108 000 | -108 000 | -108 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 112 980 | -1 226 503 | -2 800 000 | -4 000 000 |
| Forsikringer | | -1 171 021 | -977 643 | -1 170 000 | -1 404 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -6 160 103 | -5 202 602 | -6 050 000 | -6 871 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -93 503 | -52 044 | -50 000 | -90 000 |
| Andre anlegg | 10 | -199 022 | -262 695 | -200 000 | -361 668 |
| Energi/fyring | | -335 255 | -406 889 | -450 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 106 483 | -1 043 364 | -1 100 000 | -1 200 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -2 576 508 | -2 493 843 | -2 300 000 | -2 600 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -16 609 928 | -15 588 491 | -17 776 000 | -20 983 668 |
| DRIFTSRESULTAT | | 15 165 555 | 11 893 589 | 13 658 957 | 12 332 332 |
| FINANSINNETEKTER/-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 |
| SUM EGENKAPITAL | | -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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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 tilfredsstillende 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 | |
| t | -114 512 |
| Renovasjonsavgift | -1 840 305 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -6 160 103 |

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Fjernvarme | -413 345 |
| Å 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**FINANSINNETEKTER**

| | |
|---|----------------|
| 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 FINANSINNETEKTER | 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 | |

| | | |
|--------------------------------|-----------|------------------|
| Sykelbod | | |
| 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 GJELDSBREV LÅN**

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 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-152 645
970****NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

| | | |
|------------------|--|------------|
| Opprinnelig 1956 | | -2 388 600 |
|------------------|--|------------|

SUM BORETTSINNSKUDD -2 388 600**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | | |
|----------------------------|--|---------|
| Forskuddstrekk | | -88 471 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | -63 779 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -152 250**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | | |
|--|--|----------|
| Feriepenger | | -159 629 |
| Midlertidig deposita | | -150 000 |
| Garantibeløp, ifm. kjøp av fellesareal | | -50 000 |
| Purregebyr | | 35 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -2 000 |

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -361 594

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Hovin BORETTSLAG
c/o OBOS
0129 OSLO

Oslo, 06.05.2025

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

NOTAT VEDR SALG AV FELLESAREAL

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

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

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

2. Rettslig grunnlag for å benytte «husleietillegg»

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

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

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

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

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

Den juridiske rammen for et slik husleietillegg bygger på en avtale mellom borettslaget og eieren av andelen. Borettslaget har da anledning til å angi saklig begrunnede vilkår som andelseieren må akseptere, og forplikte seg til, for å kunne overta de aktuelle arealene. Avtalen mellom borettslaget og andelseieren utreder de nærmere vilkårene for husleietillegget, og borettslaget slipper således å gå veien om en full regulering av andelsbrøken. Modellen har vært prøvet og blitt stadfestet gjennom rettspraksis ved flere anledninger gjennom de siste årene og må ansees å være sikker rett¹.

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 vektning på henholdsvis 75 % for nytt BRA og 25 % for nytt ALH. Ordningen er i notatet illustrert med følgende formel:

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

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

3.2. Demokratisk og organisatorisk forankring

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

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

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

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

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

3.3. Fellesgjeld og felleskapital

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

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

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

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

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

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

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

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

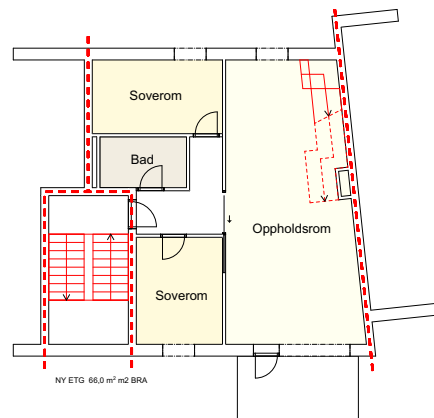
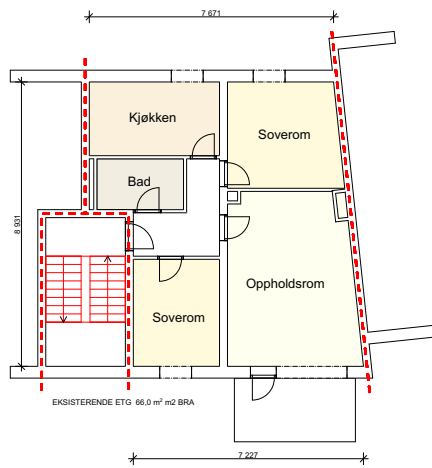
4. Konklusjon

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

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Seland | Rödl & Partner AS



Torstein Bjørkgård
Partner - Advokat



Sivilarkitekt Espen S. Heier
 Tore Hunds vei 37
 M: 92 68 38 27
 E: espenheier75@gmail.com

TEGNINGSTITTEL
 Plan 3_Skisse eksisterende / ny planløsning
 Plantegning

39 av 45

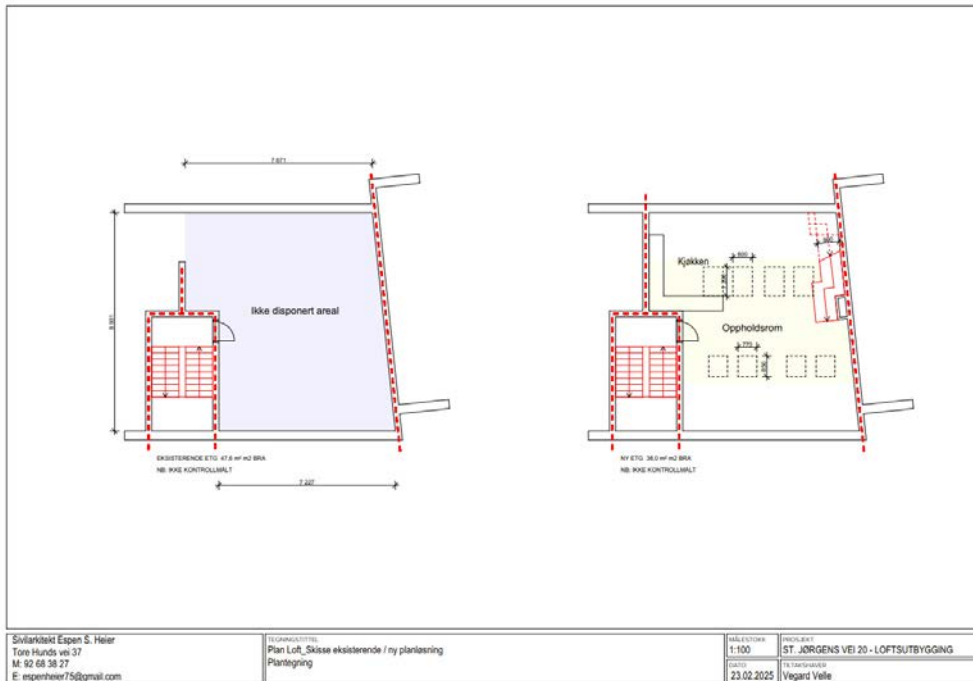
MÅLESTOKK
 1:100

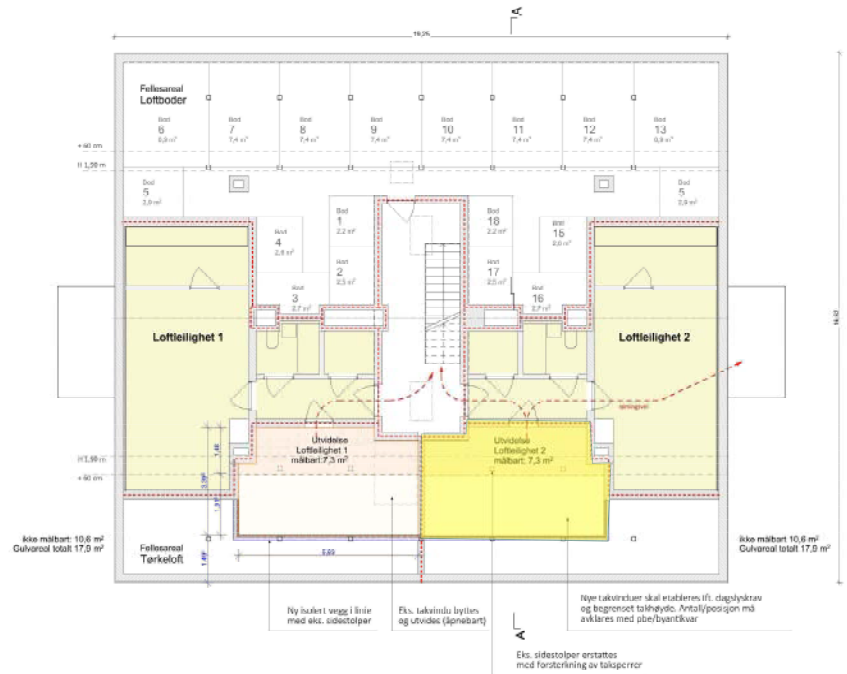
PROSJEKT
 ST. JØRGENS VEI 20 - LOFTSUTBYGGING

DATE
 23.02.2025

TILTAKSHÅVER
 Vegard Velle

Vedlegg 5 til sak 15. Salg av fellesarealer SJV 20





| | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|----------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|----------|
| | Prosjekt: Vedlegg 6 2023-08-01 | | Dato: 12/11/2024 | Tegn: eks. Utgitt/Ekstern: | 41 av 45 | Prosjekt: Vedlegg 6 2023-08-01 | Dato: 12/11/2024 | Tegn: eks. Utgitt/Ekstern: | 41 av 45 | Prosjekt: Vedlegg 6 2023-08-01 | Dato: 12/11/2024 | Tegn: eks. Utgitt/Ekstern: | 41 av 45 |
| | Hovin Borettslag St. Jørgens vei 38 0662 Oslo | | Hovin BRL - Utbygging fellesarealer St. Jørgens vei 1 27 0662 Oslo | | REV 1 AR ENDRINGEN GJELDER | DAK BEK FJER DAKS | Type A - Punktblokk Loftplan, ny situasjon | | 1:100 | 41 av 45 | 1:100 | 41 av 45 | 1:100 |

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 rutinerne 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 Danke 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:

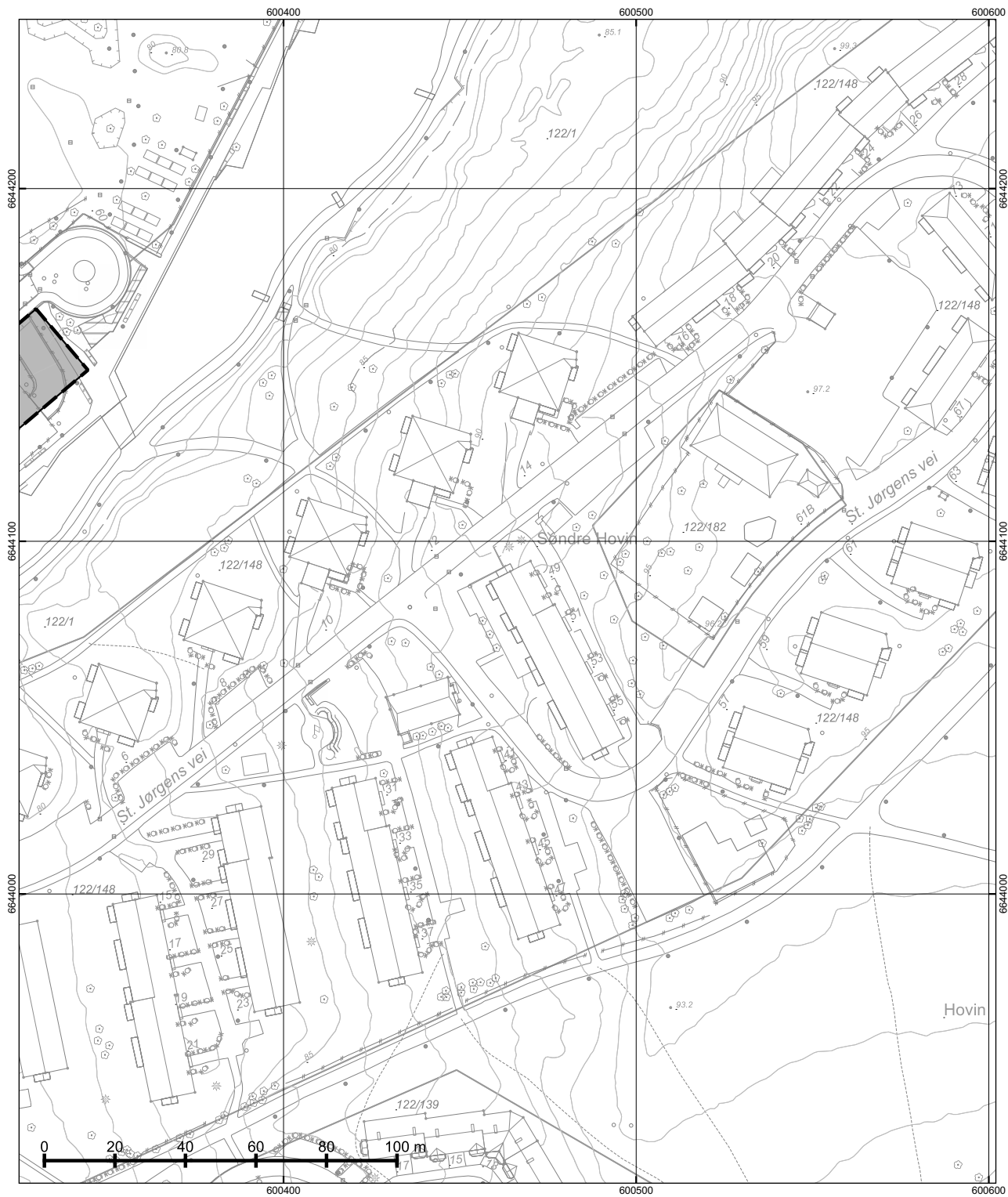
Fullmektigens navn: _____



**OBOS 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

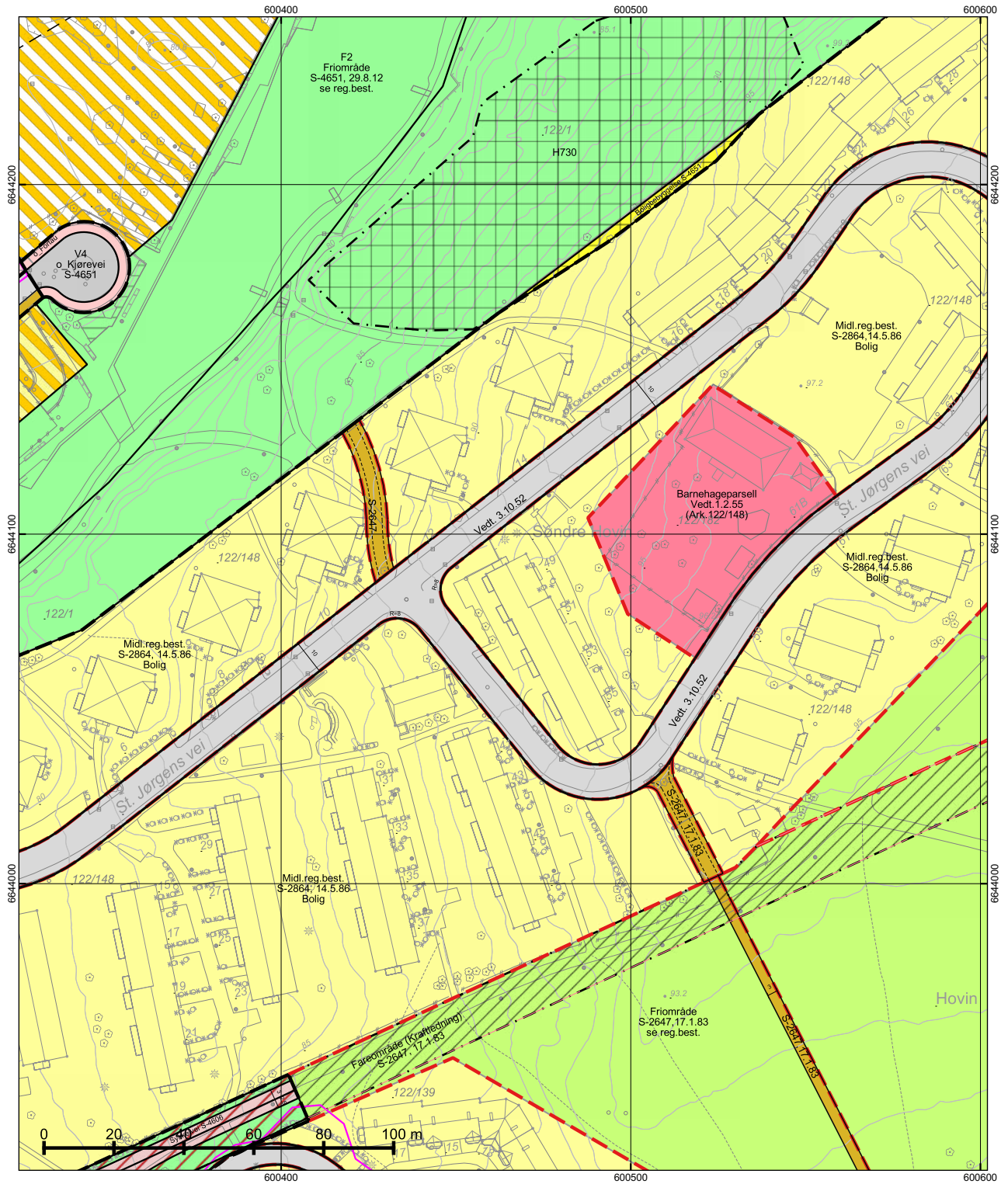
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|---|
|  <p>Dato: 09.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - 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: . Kan ikke brukes til byggesak. | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr: 152867/ 86526410</p> <p>Adresse: St. Jørgens vei 59</p> <p>Gnr/Bnr: 122/148</p> | <p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p> | |

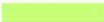



































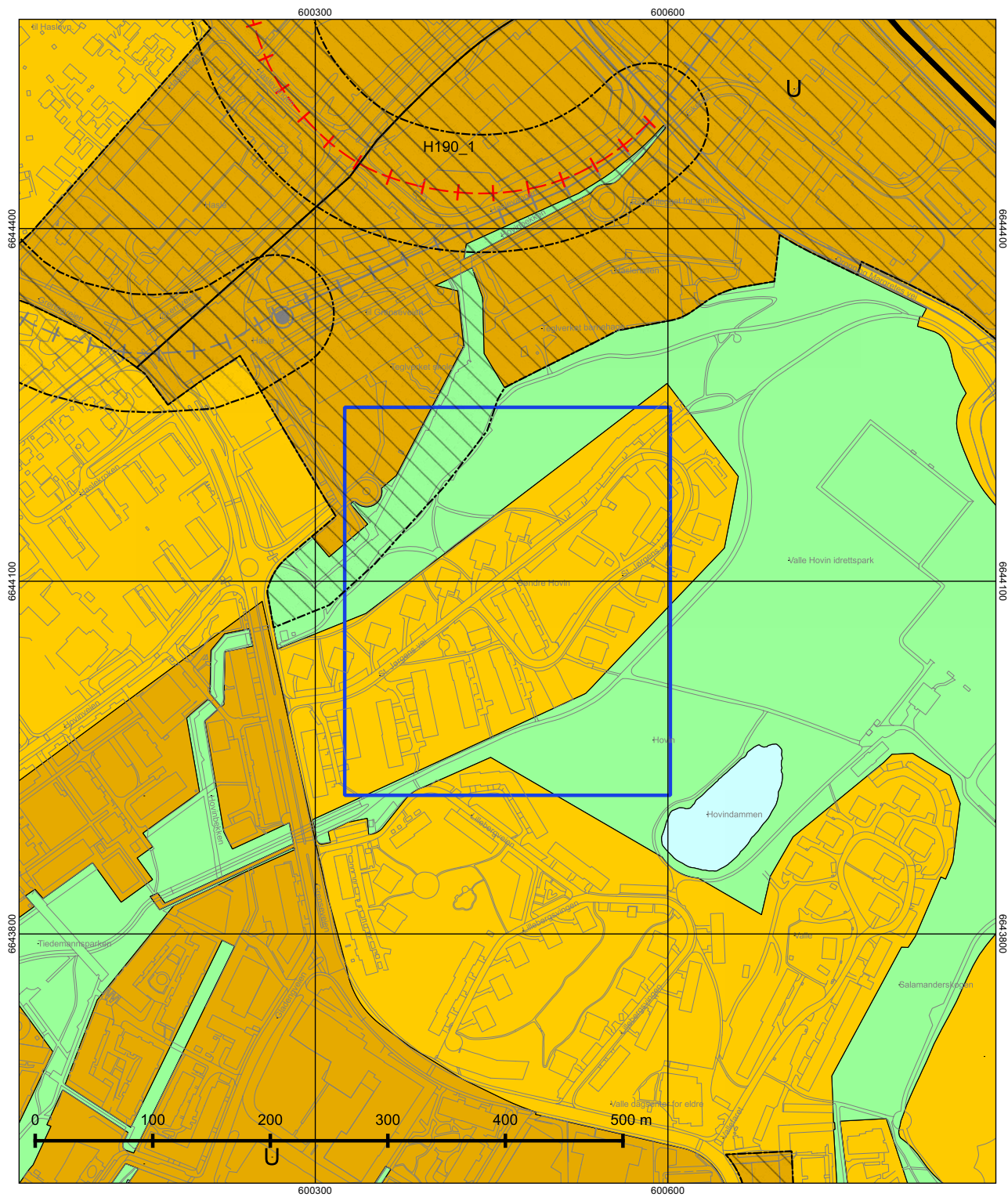
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|--|--------------------------------------|--|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 09.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | |
| | <p>PlottID/Best.nr: 152867/ 86526410</p> <p>Adresse: St. Jørgens vei 59</p> <p>Gnr/Bnr: 122/148</p> | <p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p> | |

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 avgrensning |
|  | 312 - Fortau |
|  | 313 - Skulder - bankett |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | Formålgrense |
| | |
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov) |
| | |
|  | Byggegrense |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152867/86526410

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | 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 |

Nabolagsprofil

St. Jørgens vei 59 - Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|---|------------------|
| Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126 | 5 min 0.4 km |
| Hasle Linje 5 | 7 min 0.6 km |
| Økern T-bane, buss | 15 min 1.2 km |
| Helsefyr T-bane, buss | 16 min 1.3 km |
| Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 17 min 1.5 km |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser | 7 min 0.6 km |
| Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser | 9 min 0.7 km |
| Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser | 18 min 1.5 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser | 11 min 0.9 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser | 11 min 0.9 km |
| Valle Hovin videregående skole | 8 min |
| Kuben videregående skole | 17 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

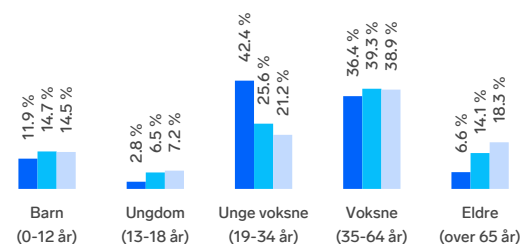
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn | 2 min 0.1 km |
| Valle barnehage (1-5 år) 38 barn | 6 min 0.5 km |
| Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn | 7 min 0.6 km |

Dagligvare

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Joker Hasle Søndagsåpent | 2 min 0.1 km |
| Kiwi Hovinveien | 6 min |



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



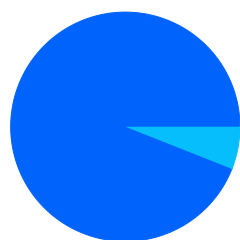
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Valle Hovin Ballspill, fotball | 5 min | 0.3 km |
| | Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall | 5 min | 0.4 km |
| | SATS Hasle | 7 min | |
| | FitnessXpress Intility Arena | 11 min | |

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Perfekt og koselig nabolag! Stille, rolig, god tilgang til offentlig transport, park rett ved, grøntområder i nabolaget og hyggelige naboer.»

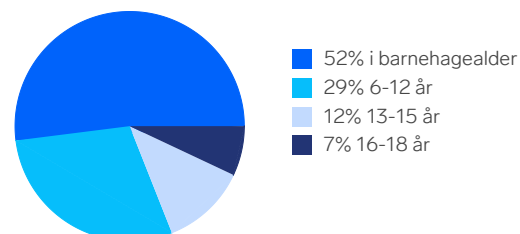
Sitat fra en lokalkjent



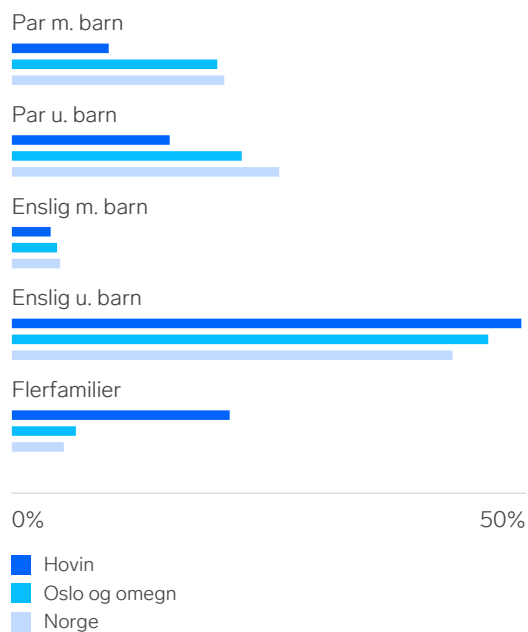
Varer/Tjenester

| | | |
|--|------------------------|-------|
| | Hasle Torg | 7 min |
| | Vitusapotek Hasle Torg | 7 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

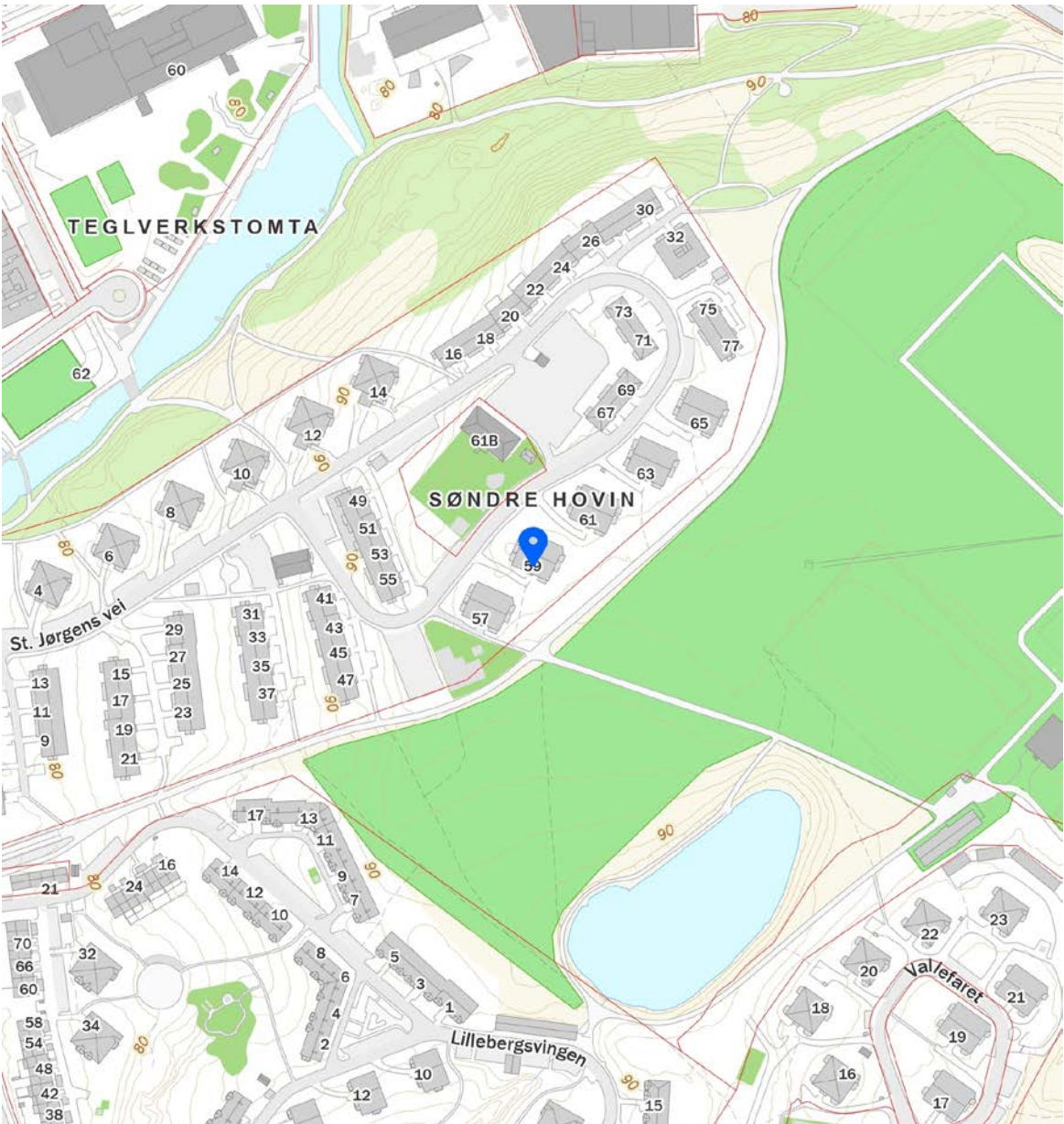
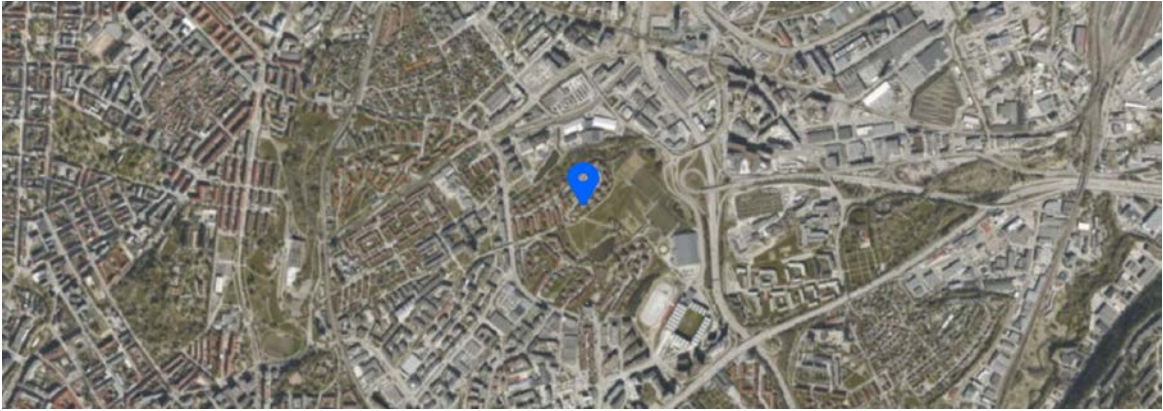


Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 17% | 33% |
| Ikke gift | 72% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



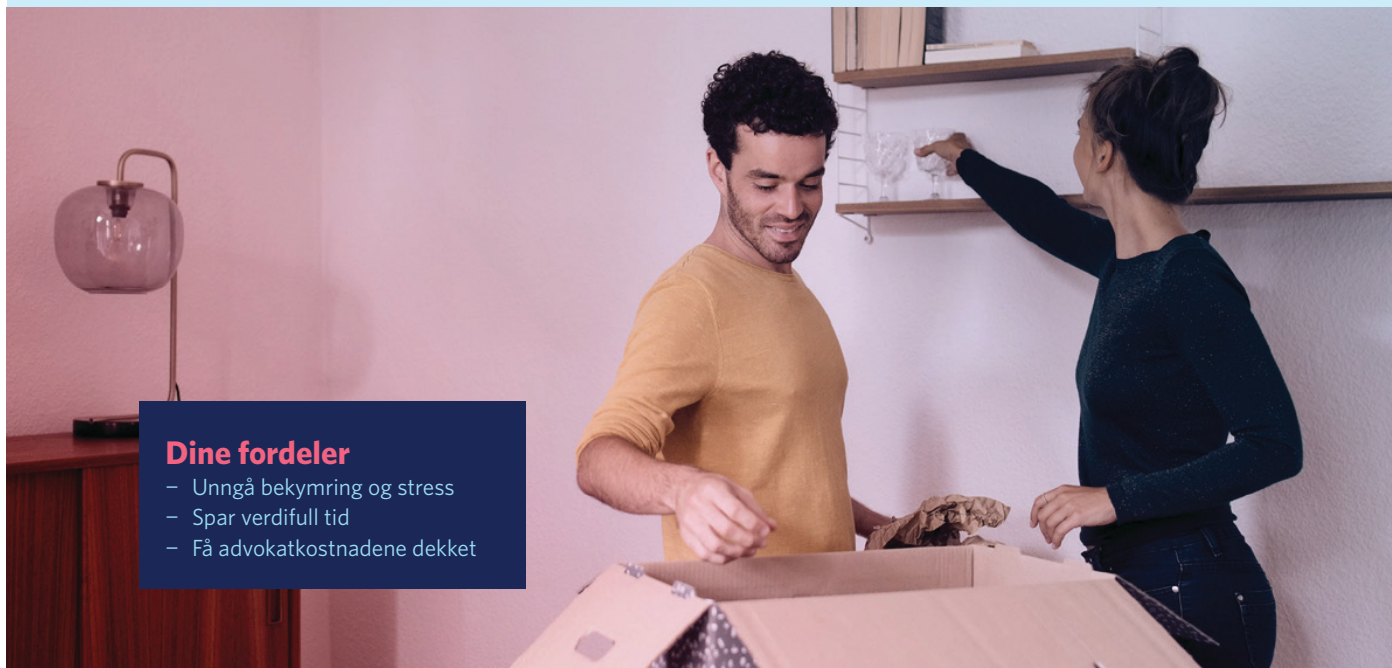
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

| | | |
|--|---------------------------|------|
| KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven | | |
| Kjøpet finansieres slik: | | |
| BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON: | REFERANSE & TELEFONNUMMER | SUM: |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| | | Kr. |
| EGENKAPITAL: | | Kr. |
| TOTALT: | | |
| EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd) | | |
| Ønsket overtagelsesdato: | | |
| NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist. | | |
| Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.): | | |

| | |
|----------------------------------|---|
| NAVN: | NAVN: |
| PERSONNR: | PERSONNR: |
| ADRESSE: | ADRESSE: |
| POSTNR: POSTSTED: | POSTNR: POSTSTED: |
| MOB TLF: | MOB TLF: |
| E-POST: | E-POST: |
| DATO: STED: | DATO: STED: |
| SIGNATUR: | SIGNATUR: |
| Jeg ønsker boligkjøperforsikring | Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten. |

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING