



HOVIN

St. Jørgens vei 59

Velkommen til
din nye bolig





Emir Resulbegovic v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
St. Jørgens vei 59.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 6 350 000,-	66/71 kvm	D - Rød
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
18 602,-	Andelsleilighet	61400 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
6 665 531,-	Borettslag	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
5 268,- pr. mnd	2	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 296 929,-	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
15 996,-	1952	

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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



Svært tiltalende, nyoppusset 3-roms hjørneleilighet | Vestvendt balkong på 7,6 m² | Bad og kjøkken fra 2023 | Peisovn

Emir Resulbegovic v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til St. Jørgens vei 59!

En gjennomgående og nyoppusset 3-roms hjørneleilighet i et rolig og veletablert boligområde på Hovin. Leiligheten ble betydelig oppgradert i perioden 2019-2023 med nytt kjøkken, totalrenovert og utvidet bad, gulv, vegger og tak. Den har en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning og utgang til en vestvendt balkong.

Her bor du med umiddelbar nærhet til grøntområder, et godt utvalg servicetilbud og offentlig transport.

Verdt å merke seg:

- Se "Standard" for komplett beskrivelse av leiligheten
- Delikat bad og kjøkken fra 2023
- Vestvendt balkong på 7,6m²
- Peisovn i stuen
- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017
- Tak og balkonger rehabilitert i 2021-22
- Tre boder



Leiligheten har en delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken, med direkte utgang til balkongen.



Stuen er et sentralt rom med plass til sofagruppe og øvrig møblement.

Velkommen inn i en lys entré med
slitesterkt høytrykkslaminat, lagt i 2023.





Som hjørneleilighet har stuen vinduer mot to sider, som gir gode lysforhold gjennom dagen.



Peisovnen gir både stemning og en effektiv, alternativ oppvarmingskilde.



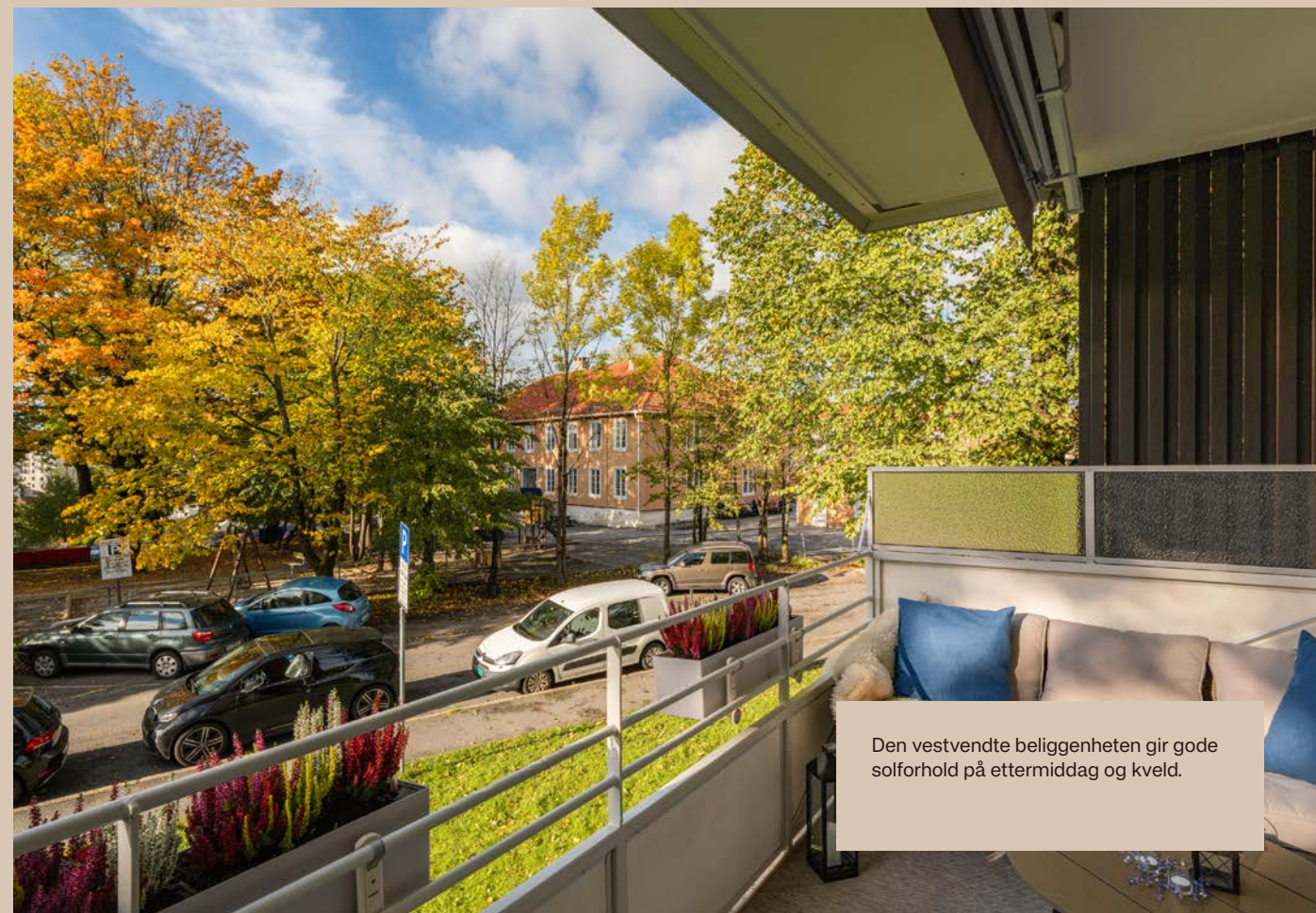
Kjøkken og stue ble pusset opp i 2023 med enhetlig høytrykklaminat på gulv, malte mur- og platekleddde vegger.



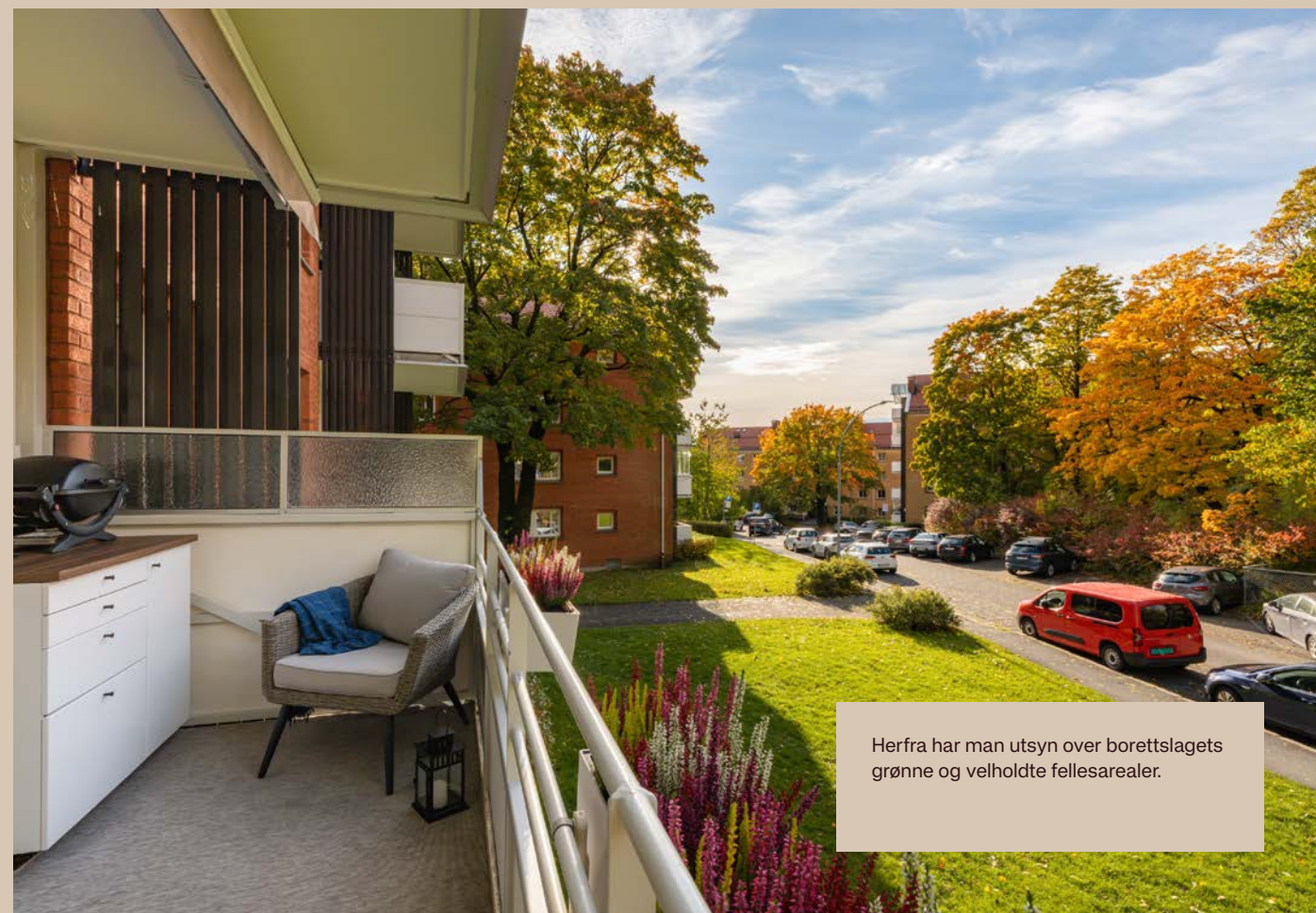
Fra vinduene har man utsyn mot grønne, rolige omgivelser.



Fra stuen er det direkte utgang til den private uteplassen.



Den vestvendte beliggenheten gir gode solforhold på ettermiddag og kveld.



Herfra har man utsyn over borettslagets grønne og velholdte fellesarealer.



Den vestvendte balkongen på 7,6 m² har god plass til en sittegruppe og ble rehabilitert i 2021-22.



Vinduene er fra 2017 og har 3-lags isolerglass, noe som sikrer god termisk og akustisk komfort.



Stilrent Epoq-kjøkken med gode arbeidsflater på laminatbenkeplaten og praktisk underlimt oppvaskkum.



Alle hvitevarer er integrerte, inkludert stekeovn, mikroovn, koketopp og kjøl-/fryseskap.



Den hyggelige spiseplassen ved vinduet er et naturlig samlingspunkt i hverdagen.



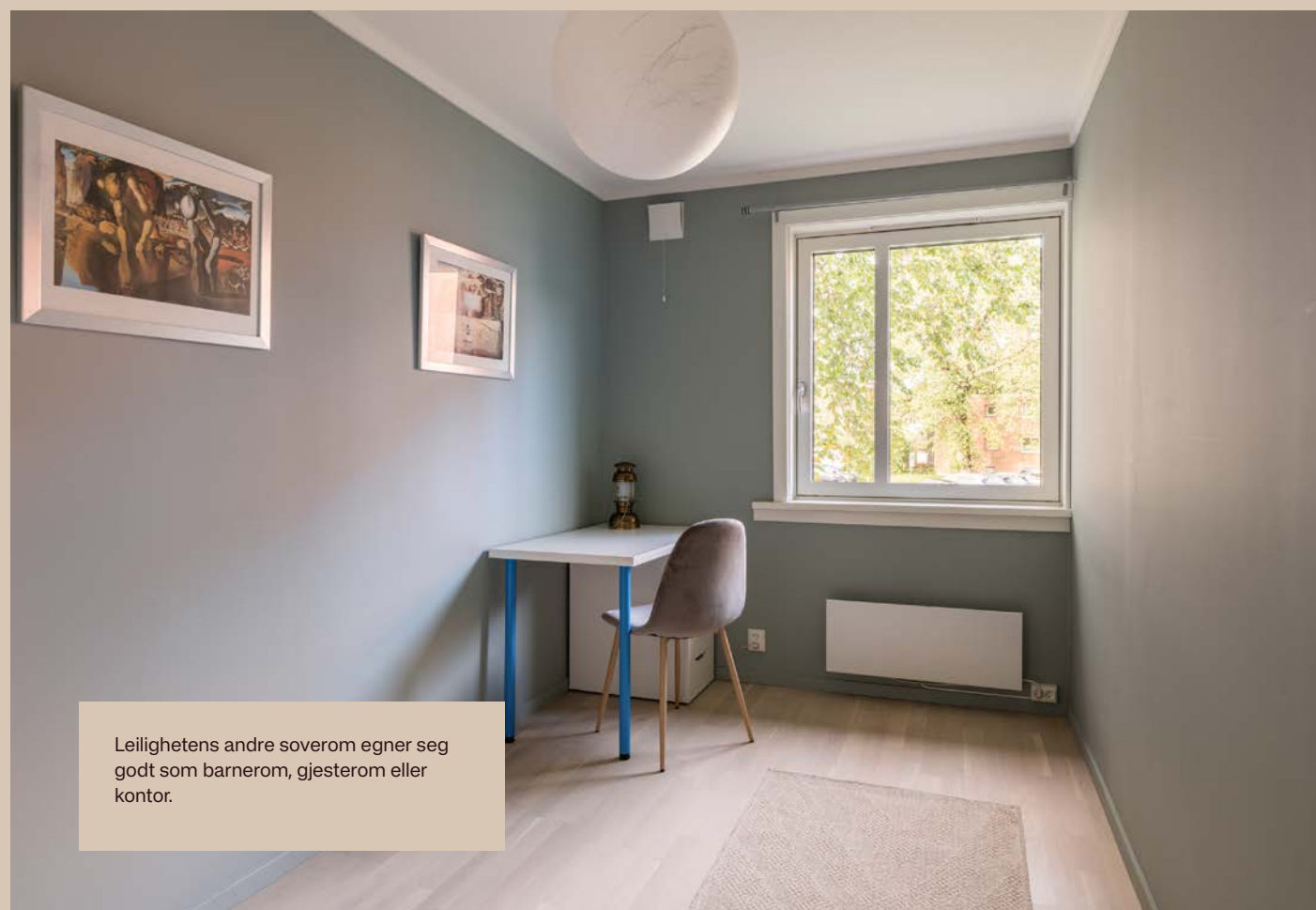
Høyskap med integrerte hvitevarer
bidrar til et ryddig og helhetlig uttrykk.



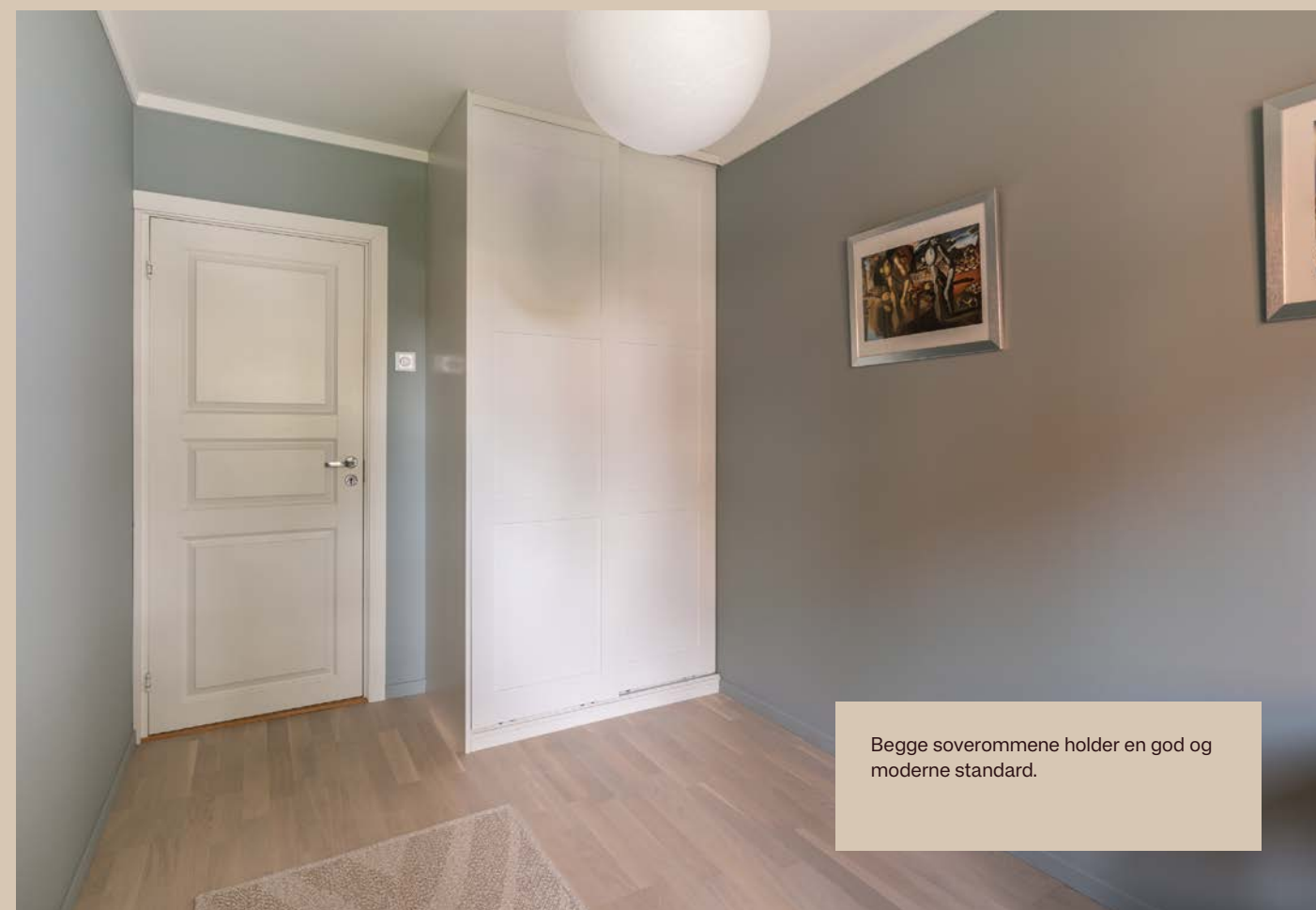
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



I forbindelse med oppgraderingen i 2019 ble det etablert lydhimling, trinnlydsplater under parketten.



Leilighetens andre soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Begge soverommene holder en god og moderne standard.



Her er det elektrisk gulvvarme for økt komfort, samt opplegg for vaskemaskin.



Badet ble totalrenovert i 2023 og fremstår moderne og delikat.



Innredningen inkluderer en servant med skuffer, speilskap og vegghengt toalett med innebygget susterne.



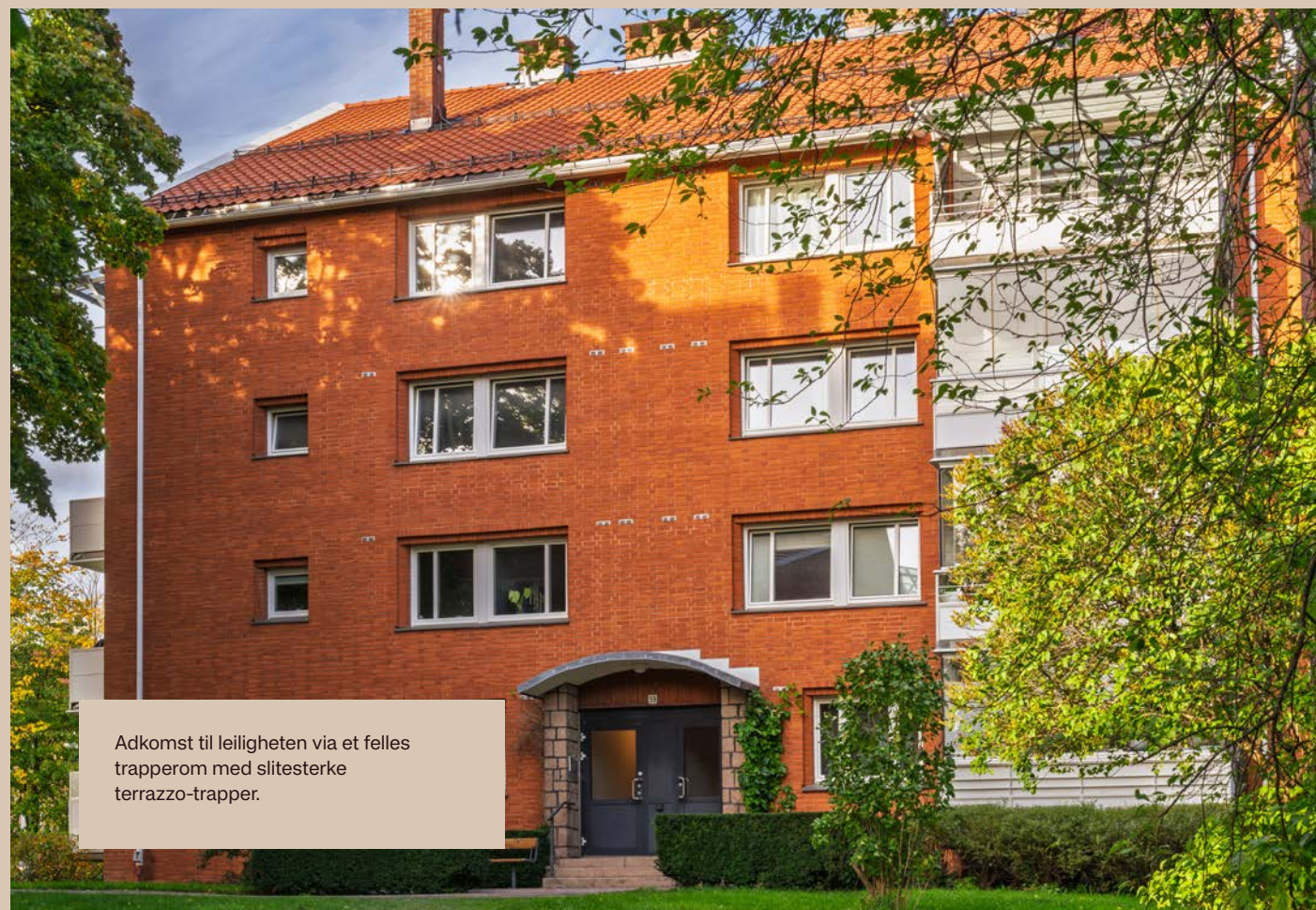
Det tekniske anlegget er oppgradert med et moderne 'rør-i-rør'-system.



Bygget har en klassisk fasade i speckmurt teglstein og ligger fint til i terrenget.



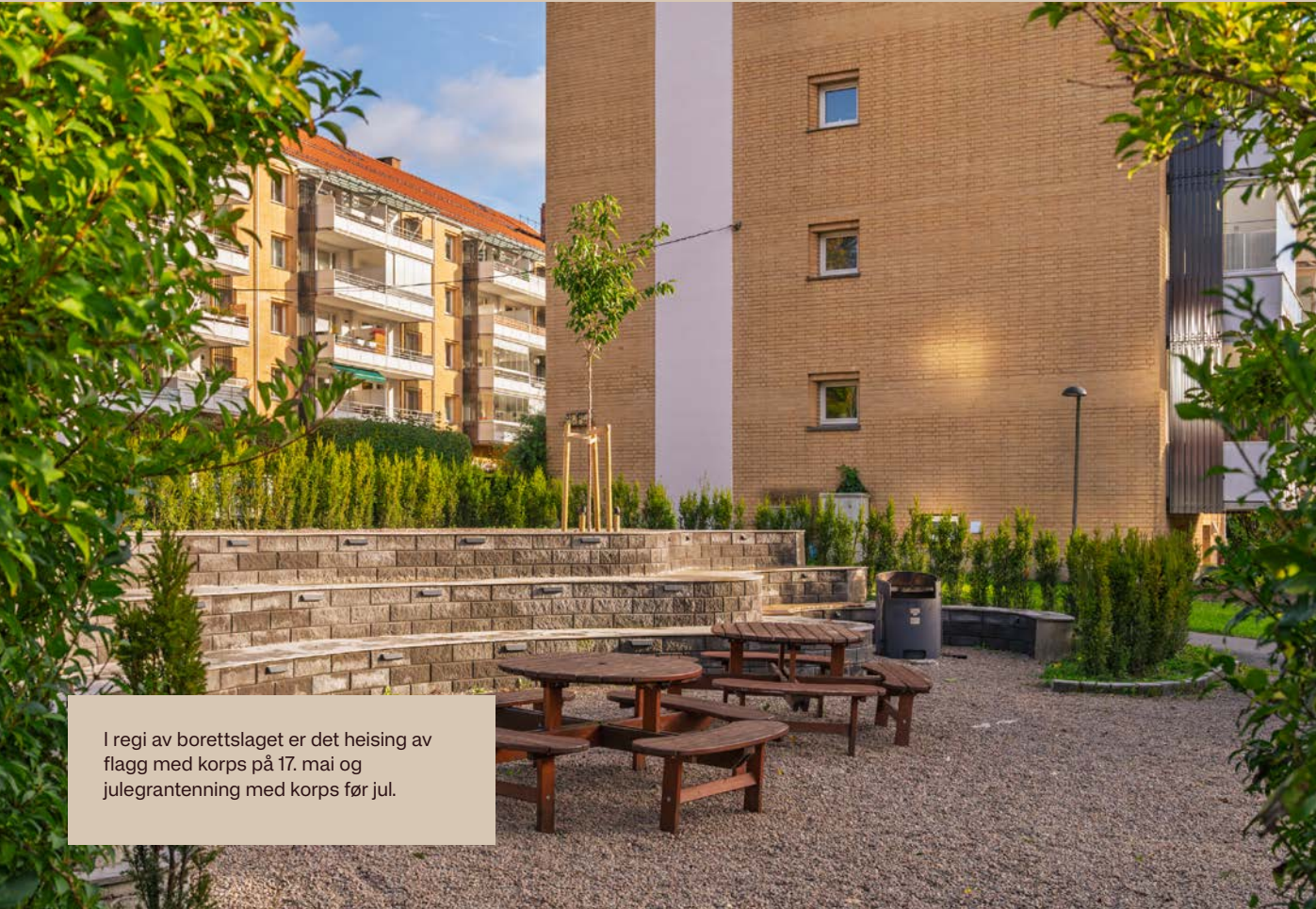
Boligblokken fra 1956 er jevnlig vedlikeholdt, med tak rehabilitert i 2021-22.



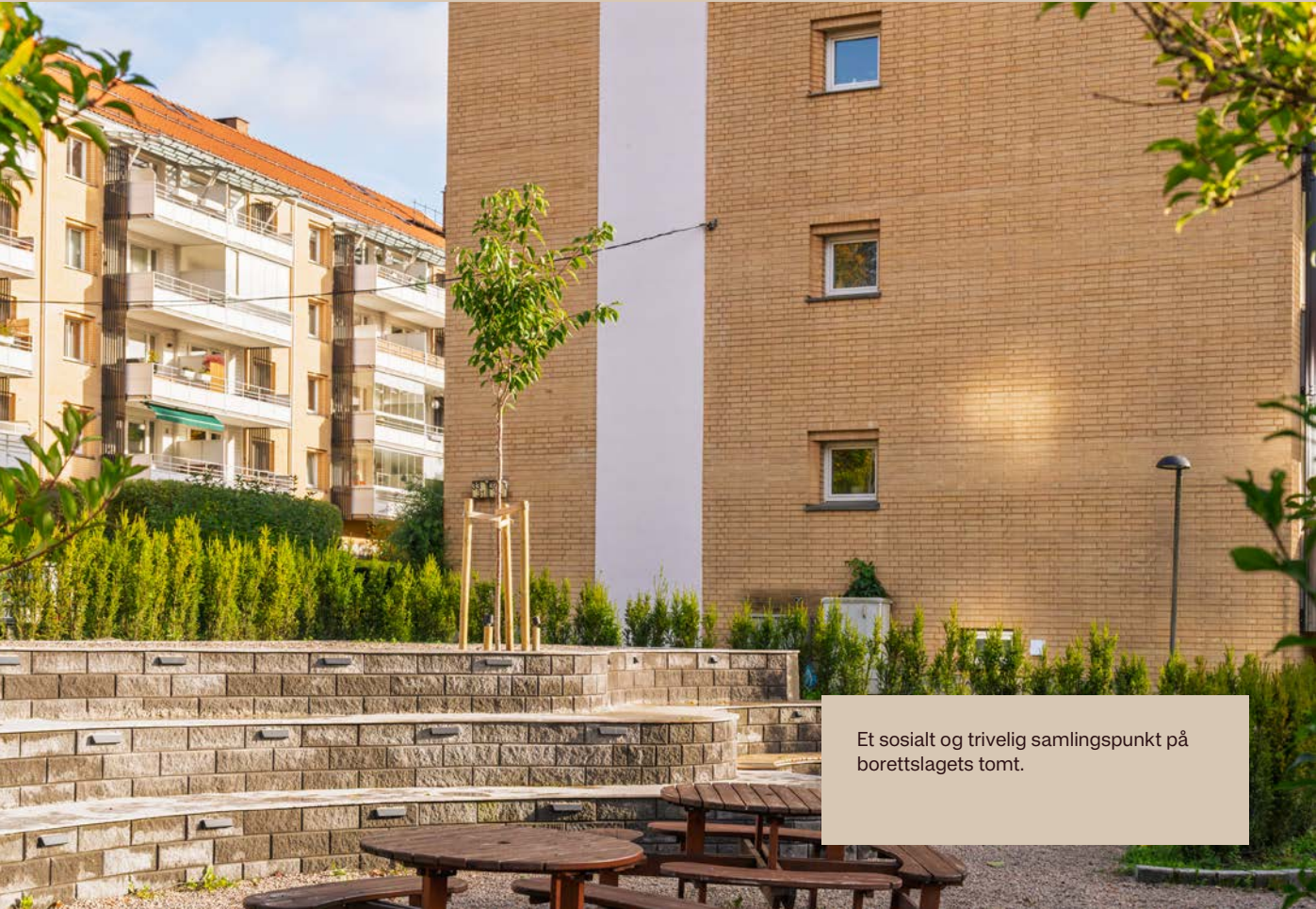
Adkomst til leiligheten via et felles trapperom med slitesterke terrazzo-trapper.



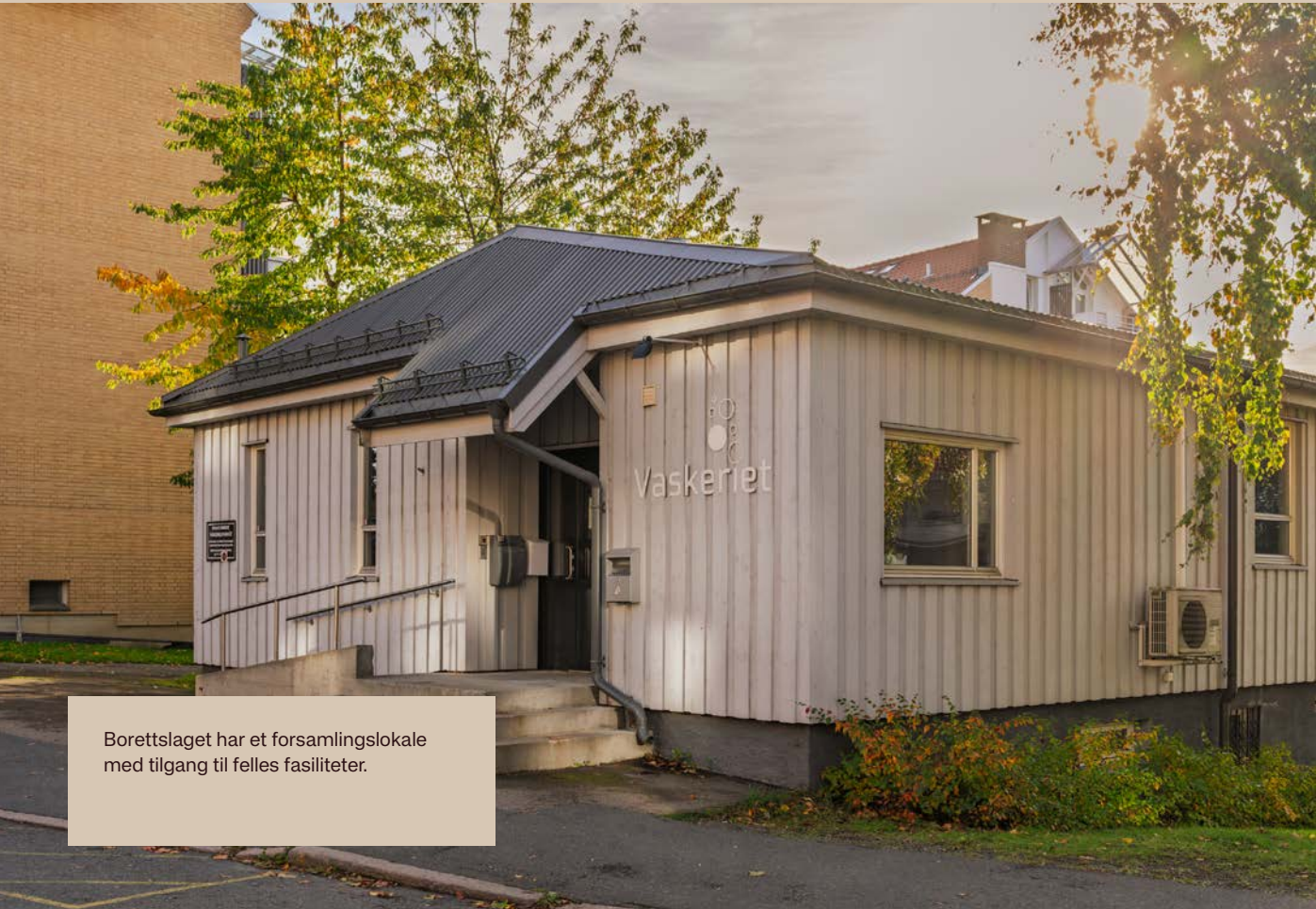
Velholdte uteområder skaper et trivelig bomiljø.



I regi av borettslaget er det heising av flagg med korps på 17. mai og julegrantenning med korps før jul.



Et sosialt og trivelig samlingspunkt på borettslagets tomt.



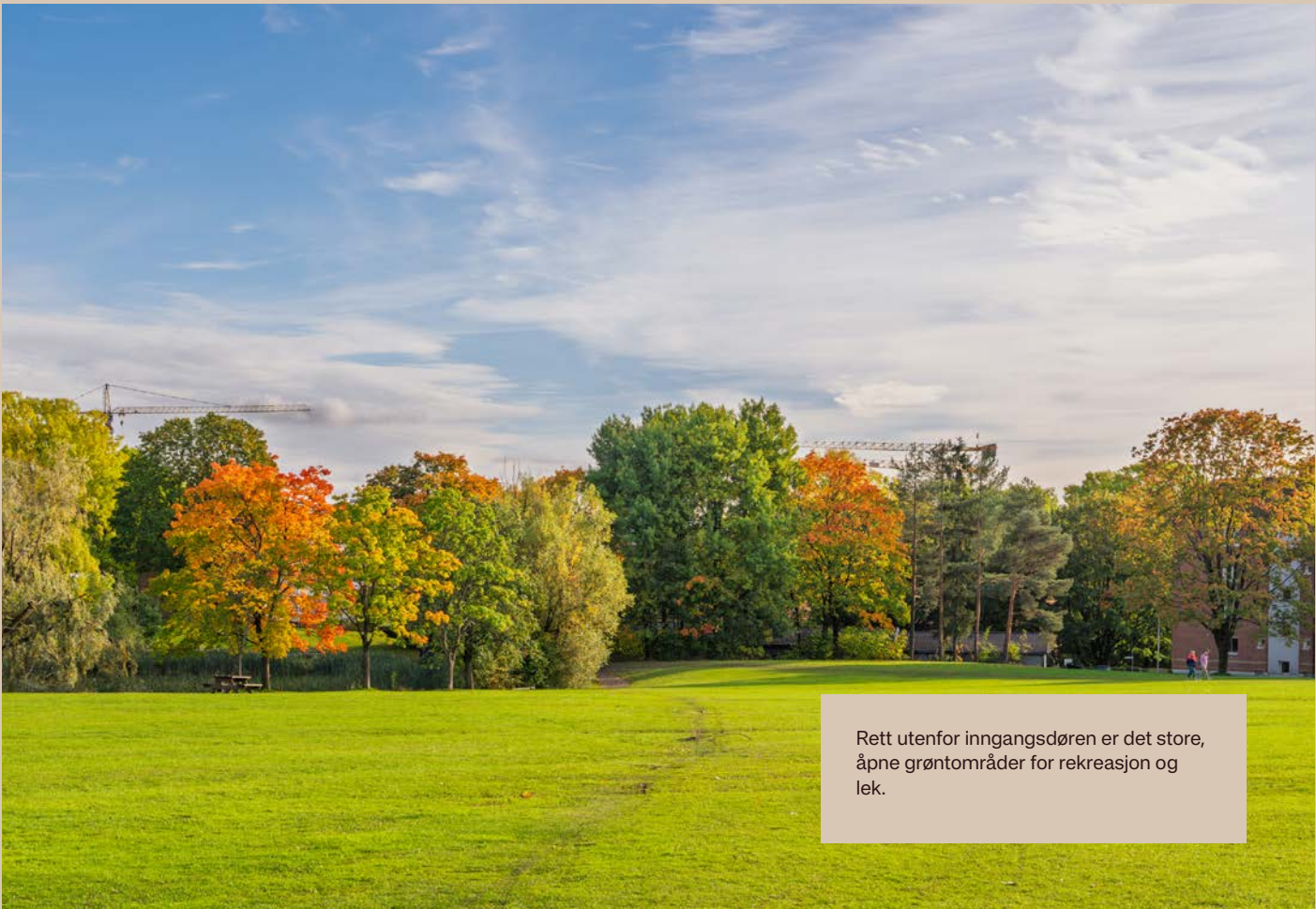
Borettslaget har et forsamlingslokale med tilgang til felles fasiliteter.



Beboerne har tilgang til et felles selskapslokale som kan leies. Fra tid til annen arrangeres det fellestreff her.



Borettslaget har parkeringsplasser som tildeles etter venteliste. Ellers er det kort vei til kollektivt fra leiligheten.



Rett utenfor inngangsdøren er det store, åpne grøntområder for rekreasjon og lek.



Like ved ligger Valle Hovin med fotballbaner, skøytebane, tennishall, turnhall og flerbrukshall.

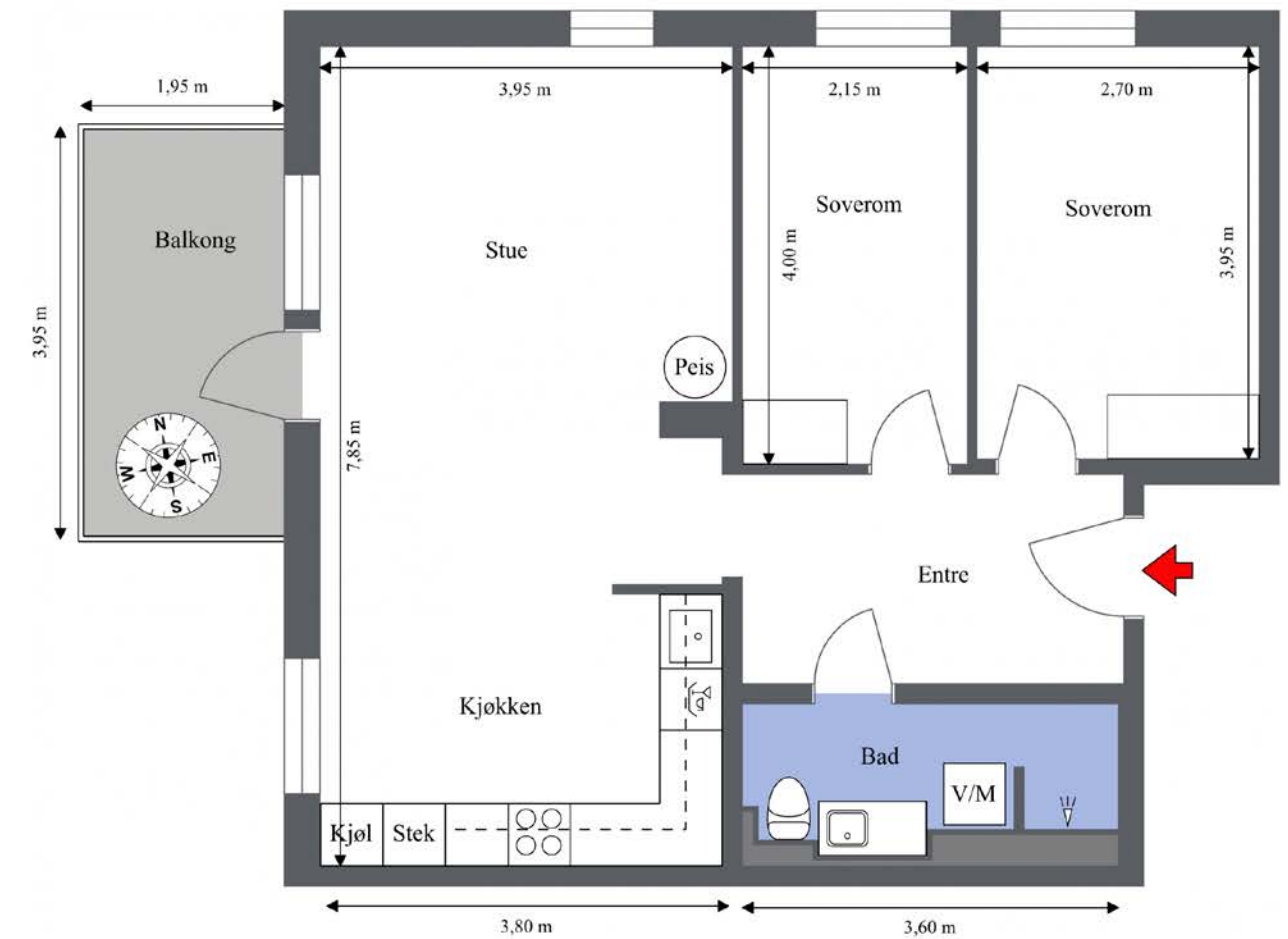


Et populært turområde med et yrende fugleliv.

Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

St. Jørgens vei 59, Inr 2008



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 6 350 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 350 000,00 (Prisantydning)

296 929,00 (Andel av fellesgjeld)

6 646 929,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

18 602,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

6 656 231,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 665 531,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 665 531

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 268,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, internett og felles byggforsikring.

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 296 929 pr. 30.09.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207575976

Restsaldo: 47 835,64

Kapitalkostnader: 305,08

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207933325

Restsaldo: 205 510,38

Kapitalkostnader: 1 179,72

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98207933333

Restsaldo: 12 287,85

Kapitalkostnader: 482,77

Bank: Obos-Banken AS

Lånenummer: 98208025872

Restsaldo: 31 295,72

Kapitalkostnader: 177,91

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207575976
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 24 046 905,00
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207933325
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 103 293 005,00
Innfrielsesdato: 29.02.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207933333
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 6 177 232,00
Innfrielsesdato: 30.11.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208025872
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 15 733 280,00
Innfrielsesdato: 30.09.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 15 996 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 475 117(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 900 469(2023)

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

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 forsamlingshus 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 elbilkparkering 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, dieselbil, 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: 61400 m²

Borettslaget tomt. Opparbeidet med interneveier og grøntarealer.

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.

Det er ikke samsvar mellom dagens planløsning og byggetegninger:

- Kott ble på et tidspunkt slått sammen med gangen og er nå innlemmet i badet for å øke størrelsen på baderommet. Endring fra tilleggsareal til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring. Søknad og ferdigattest for endringen foreligger ikke.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.12.1958.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Vestvendt balkong på 7,6 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på samlet 3 m² og loftsbod på 2 m².

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² To kjellerboder

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, garderobe, bad/vaskerom, soverom,

soverom 2, stue, kjøkken

6. etasje

BRA-e: 2 m² Loftbod

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.

Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,45m.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på samlet

3m² og en loftsbod på 3m²

Standard

Leiligheten er en gjennomgående 3-roms hjørneleilighet beliggende i bygningens 2. etasje.

Entré

Inngangspartiet ligger i 2. etasje og åpner opp mot

leilighetens øvrige rom. Entrédøren er klassifisert som

B30 og dB35. Overflatene ble pusset opp i 2023 med

høytryksslaminat på gulv, malte veggflater og malte

betonghimlinger – et gjennomgående materialvalg som

videreføres til stue og kjøkken. Det er elektrisk

oppvarming via panelovn, og det er god plass til

garderobeskap i gangen.

Stue og kjøkken

Stue og kjøkken har en åpen løsning etter at deler av

veggen mellom rommene ble fjernet. Begge rommene

ble pusset opp i 2023 med enhetlig høytryksslaminat på

gulv, malte mur- og platekleddes vegger samt malte

betonghimlinger.

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2023 av DeLilla og Vestre

Aker Elektro AS. Innredningen er fra Epoq (montert av

Montera) med glatte fronter og laminat benkeplate med

underlimt oppvaskkum. Følgende hvitevarer er integrert:

oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn (fra 2021/22),

induksjonstopp og kjøl-/fryseskap (kvitteringer

foreligger). Ventilasjonen ivaretas av ventilator med både

kull- og plasmafilter, noe som gir betydelig bedre

luftfjerning enn kullfilter alene.

For sikkerhet er det installert water-guard og komfyrvakt.

Ny varmtvannsbereder på 120 liter (2023) er plassert i

kjøkkenbenken.

Stuedelen har peisovn og utgang til balkong. Oppvarming

skjer via elektriske panelovner som kan styres med wifi.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7,6

m² med markise. Her er det sol på ettermiddag og kveld,

og på varme sommerdager gir markisen god skjerming.

Balkongen har stikkontakt og belysning (oppsatt 2023).

Bad/vaskerom

Badet ble totalrenovert og utvidet i 2023 av DeLilla og

Vestre Aker Elektro AS. Det er garanti på arbeidet (12 år

fra mars 2023). Overflatene består av storformat fliser på

vegger og gulv, og dusjonen er nedsenket for å sikre

godt fall mot sluk. Himlingen har malte plater med

integrerte downlights, og gulvet er utstyrt med elektriske

varmekabler.

Badet inneholder vegghengt toalett med innebygget

sisterne, servant med måltilpasset vask og

skuffeinredning, speilskap med god oppbevaringsplass,

dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Vannrør er lagt

som rør-i-rør (PEX) med fordelerskap på badet.

Varmtvannsbereder er tilkoblet aquaguard. Ventilasjonen

er naturlig.

To soverom

Leiligheten har to soverom, begge pusset opp i 2019. Rommene har trestavs parkett på gulv, malte mur- og platekledde vegger samt nedsenket himling med malte plater. Begge rommene er utstyrt med garderobeskap og elektrisk oppvarming via panelovner.

I forbindelse med oppgraderingen i 2019 ble det etablert lydhimling, trinnlydsplater under parketten (ca. 12 mm), og vegger mot nabo/oppgang ble bygget som lydvegger. Dette gir en vesentlig bedre lydisolering enn opprinnelig standard, selv om noe lyd fortsatt vil kunne høres gjennom dører.

Overflater

Gulv: Høytrykslaminat i entré, stue og kjøkken (2023). Parkett i soverommene (2019). Storformat fliser på bad/vaskerom (2023).

Vegger: Malte mur- og platekledde vegger i oppholdsrom og soverom. Flislagte vegger på bad/vaskerom (2023).

Himling: Malte betonghimlinger i entré, gang, stue og kjøkken. Nedsenket himling med malte plater i soverommene (2019). Malte plater med downlights på bad/vaskerom (2023).

Oppbevaring

Leiligheten har garderobeskap på begge soverom. I tillegg disponeres to kjellerboder på samlet ca. 3 m² og en loftsbod på ca. 2 m².

Tekniske oppgraderinger

Vann og avløp: Alle rør internt i leiligheten ble byttet i 2023 (rør-i-rør-system, aquaguard, ny varmtvannsbereder).

Elektrisk: Nye stikk på soverommene i 2019. Resten av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2023, inkludert stikkontakt og belysning på balkong. Samsvarserklæringer foreligger.

Oppvarming: Panelovner med wifi-styring og moderne rentbrennende peisovn (kan ha litt varierende trekk på vindfulle dager). For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punkt 3 Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hvitt høyskap på hovedsoverommet (ca 20*30*180)
-Takpendel fra begge soverommene og over stuebordet.

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.

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

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Totalrenovering av badet med 12 års garanti fra mars 2023.
- Arbeid utført av DeLilla AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset
- Beskrivelse Gulvet er støpt opp på nytt, slukene er oppgradert og ny membran er lagt. Veggene er også bygget opp fra grunnen med ny membran.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar Ja, kun av faglært
 - Beskrivelse Alt av vann og avløp internt i leiligheten ble byttet ut i forbindelse med oppussing i 2023. Inkludert ny varmtvannsbereder fra Høyax
 - Arbeid utført av DeLilla

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Beskrivelse Det er litt rå luft i kjelleren, så det er ikke egnet til å lagre papir eller tekstiler over lengre tid. Noe saltinnslag i veggene enkelte steder.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Beskrivelse Det kan være dårlig trekk og oppstå tilbakeslag når det blåser veldig mye. Ellers fungerer det helt fint å fyre.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Beskrivelse Det er et gammelt bygg og det vil være bevegelse som kan gi enkelte tynne riss i murpussen over tid. Er ikke kjent med større sprekker i forbindelse med leiligheten.

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

- sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
 - Beskrivelse Totalrenovering av bad og kjøkken i 2023. Justering av stikk og bryter i 2025. Begge av Vestre Aker Elektro AS I 2019 ble det gjort arbeid på soverommene av E. Halvorsen Elektro AS
 - Arbeid utført av Vestre Aker Elektro AS/E.Halvorsen Elektro AS

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Ja, kun av faglært
 - Beskrivelse
- Ytre vedlikehold skjer i regi av borettslaget. Mens jeg har bodd i leiligheten har følgende blitt utbedret: Nytt tak, pipe byttet ut, Takvinduer byttet ut, Spilevegger på balkonger byttet ut, De hvite balkongplatene ble byttet ut, vegger og tak på balkong ble vasket og malt, Drenering fra balkongene ble utbedret. Arbeidet skjedde i 2022. Borettslaget har gjennomført nødvendig vedlikehold løpende over lang tid
- Arbeid utført av Oslo entreprenørbedrift

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.10.2025.

Bygning: Frittliggende boligblokk oppført i 1956 med 4 etasjer, kjeller og loft. Grunnmuren er i støpt betong med støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner er i støpt betong. Etasjeskillere er støpte betongdekker. Utvendige fasader er tilleggsisolert og forblendet med spekkmurt teglstein.

Tak: Valmet tak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Taket ble rehabilitert i 2021-22.

Pipe/Ildsted: Boligen har mursteinspipe. Det er montert en peisovn i stuen.

Vinduer: Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass fra 2017. Vindusutskiftning i borettslaget ble gjennomført i 2017/18.

Dører: Innvendige dører er hvite formpressede dører med hvite karmen. Entredøren er i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdøren har treramme og 3-lags isolerglass fra 2017.

Trapper/adkomst: Adkomst til leiligheten i 2. etasje skjer via felles trapperom. Trappene er støpte og belagt med terrazzo. Adkomst til bygget er via asfaltert gangvei.

Balkong/terrasse: Vestvendt balkong på 7,6m² med adkomst fra stuen. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert i 2021-22.

VVS-installasjoner: Felles hovedvannrør er i kobber. Vannrør i leiligheten er av typen "rør i rør" system (PEX) med fordelerskap på bad. Avløpsrør i plast ble skiftet i perioden 1996-2001. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2023 er plassert i kjøkkenbenk. Badet, som ble bygget i 2023, har sluk med klemring og slukrenne.

Ventilasjon: Leiligheten har ventilasjon med naturlig avtrekk. Kjøkkenet har en kull- og plasmafilterventilator, en ventil i en felles sjakt, og tilluft via en ventil i ytterveggen og en spalteventil i vinduet. Badet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer: Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner og elektrisk gulvvarme på bad. I tillegg er det en peisovn i stuen. Gulvvarmen på badet ble installert i 2023. Brannsikkerhetsutstyr består av pulverapparat og røykvarsler.

Kjellerboder: To boder på samlet 3m² i byggets kjeller.

Loftsbod: Bod på 2m² på byggets loft.

Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer, 40 Amp hovedsikringer, 6x15, 1x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter. 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.

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

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Både bad og kjøkken ble oppgradert i 2023 og alt av stikk og bryter skiftet. I tillegg justering av stikk og bryter i 2025. Soverommene oppgradert i 2019.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei

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

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

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

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

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

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 2. etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner

våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I tillegg er baderom oppgradert i 2023 og med dokumentasjon på utførelse. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten. Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilter/ plasmaventilator over koketopp. 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 - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. 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.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

St. Jørgens vei 59, 0662 OSLO

Gnr. 122, bnr. 148, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 224 i Hovin Borettslag med
orgnr. 950142898

Selger

Elin Agathe Hult

Borettslag

Hovin Borettslag

Organisasjonsnummer: 950142898

Andelsnummer: 224

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.

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.

Om du er nyinnflyttet eller planlegger å flytte inn, vennligst les temaene over om parkering, tv og internett, lås og nøkler m.m. på <https://vibbo.no/hovin/om>.

Økonomi

For driftsåret 2024 hadde borettslaget et budsjet 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 fnanskostnader, fordelt på renter (27 %) og nedbetaling av lån (21 %). Borettslaget har fre lån i OBOS-banken. Det eldste lånet er ferdig nedbetalt i november 2027. I november 2024 betalte vi inn 3,5 millioner ekstra på dete lånet. Dete ble gjort eter en vurdering av rentekostnader og likviditet, og vil redusere renteutgiftene med omtrent 100.000 kroner i måneden fram til lånet er nedbetalt. Fra 1. mars 2025 ble husleien økt med 4 %. Årsaken er blant annet at vann- og avløpsavgiftene til kommunen øker med 18 %, og at dagens rentenivå fortsat ventes å vare en god stund er høyt. I tillegg stiger kostnadene generelt som følge av prisvekst. Vi håper at Norges Bank vil sete ned

styringsrenten. Et rentekutt på 0,25 prosentpoeng vil gi borettslaget en årlig innsparing på rundt 400.000 kroner.

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. 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 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.

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 budsjettet med et overskudd på 5 356 332,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 3 800 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

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

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Plansaker:
Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Avklaringsfase 2
- Utbygging av boliger, næring og hotell
Saksnummer: 201609079 - Reguleringssak

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 banegrunn grøntareal og annen veggrunn grøntareal. Hensikten med planen er å etablere boliger, utadrettet virksomhet og hotell rundt et nytt offentlig torg ved Hasle T-bane. Maksimal høyde på bebyggelsen er 48,5 meter, tilsvarende 14 etasjer.

Økernveien 115 - Avklaringsfase 1 - Oppføring av boliger
Saksnummer: 201615880 - Reguleringssak
Mottatt sak: 24.10.2016
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.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

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

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

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag 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 besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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/boligkjoper/>

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 selges 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 næringssammenheng, 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 salgsoppgaven.

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 personvernklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglere vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 469,29
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 23 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 152 139,29 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.

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 samarbeidspartene 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
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

10.10.2025

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 samarbeidspartene 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
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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.

02250155

Selger 1 navn

Elin Agathe Hult

Gateadresse

St. Jørgens vei 59

Poststed

OSLO

Postnr

0662

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

6610222

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EAH

1

Document reference: 02250155

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av badet med 12 års garanti fra mars 2023.

Arbeid utført av

DeLilla AS

Filer

Dokumentasjon på baderom - St Jørgens vei 59.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet er støpt opp på nytt, slukene er oppgradert og ny membran er lagt. Veggene er også bygget opp fra grunnen med ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av vann og avløp internt i leiligheten ble byttet ut i forbindelse med oppussing i 2023. Inkludert ny varmtvannsvberegder fra Høyax

Arbeid utført av

DeLilla

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er litt rå luft i kjelleren, så det er ikke egnet til å lagre papir eller tekstiler over lengre tid. Noe saltinnslag i veggene enkelte steder.

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

Det kan være dårlig trekk og oppstå tilbakeslag når det blåser veldig mye. Ellers fungerer det helt fint å fyre.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er et gammelt bygg og det vil være bevegelse som kan gi enkelte tynne riss i murpussen over tid. Er ikke kjent med større sprekker i forbindelse med leiligheten.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad og kjøkken i 2023. Justering av stikk og bryter i 2025. Begge av Vestre Aker Elektro AS I 2019 ble det gjort arbeid på soverommene av E. Halvorsen Elektro AS

Arbeid utført av

Vestre Aker Elektro AS/E.Halvorsen Elektro AS

Filer

Kursfortegnelse.pdf

Samsvarserklæring.pdf

Samsvarserklæring.pdf

5S Samsvarserklæring Elektro 2023.pdf

Initialer selger: EAH

2

Document reference: 02250155

61

- 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ytre vedlikehold skjer i regi av borettslaget. Mens jeg har bodd i leiligheten har følgende blitt utbedret: Nytt tak, pipe byttet ut, Takvinduer byttet ut, Spilevegger på balkonger byttet ut, De hvite balkongplatene ble byttet ut, vegger og tak på balkong ble vasket og malt, Drenering fra balkongene ble utbedret. Arbeidet skjedde i 2022. Borettslaget har gjennomført nødvendig vedlikehold løpende over lang tid.
Arbeid utført av	Oslo entreprenørbedrift
- 17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja
- 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
- 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 skjeppkre 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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 02250155

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Agathe Hult	a982b5c7e514f53db91d4 030f7be5b96b5da507f	06.10.2025 11:58:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250155

- 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/developper>

Nabolagsprofil

St. Jørgens vei 59 - Nabolaget Hovin - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

Teglverket skole (1-10 kl.)	7 min
694 elever, 51 klasser	0.6 km
Hasle skole (1-7 kl.)	9 min
757 elever, 35 klasser	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	18 min
495 elever, 21 klasser	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	11 min
380 elever, 15 klasser	0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	11 min
386 elever, 27 klasser	0.9 km
Valle Hovin videregående skole	8 min
Hartvig Nissens skole	13 min
630 elever	1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

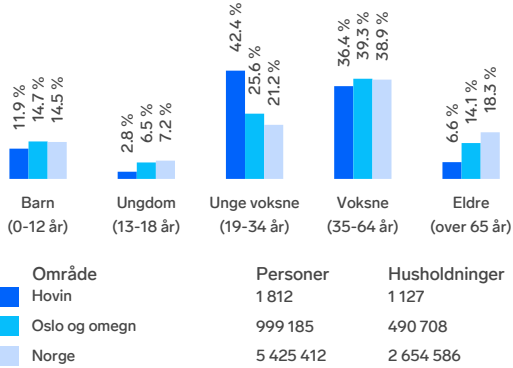
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Hasle	2 min
Søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Hovinveien	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



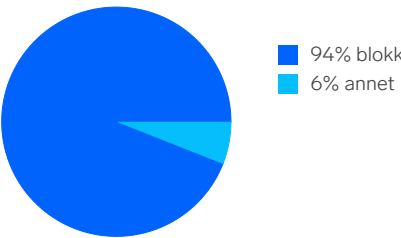
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

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

Boligmasse



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

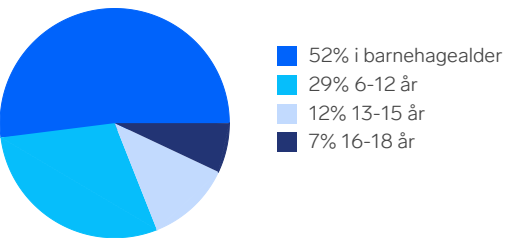


Sitat fra en lokalkjent

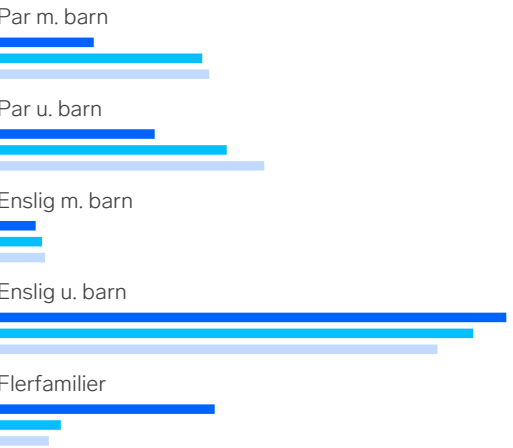
Varer/Tjenester

Hasle Torg	7 min
Vitusapotek Hasle Torg	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

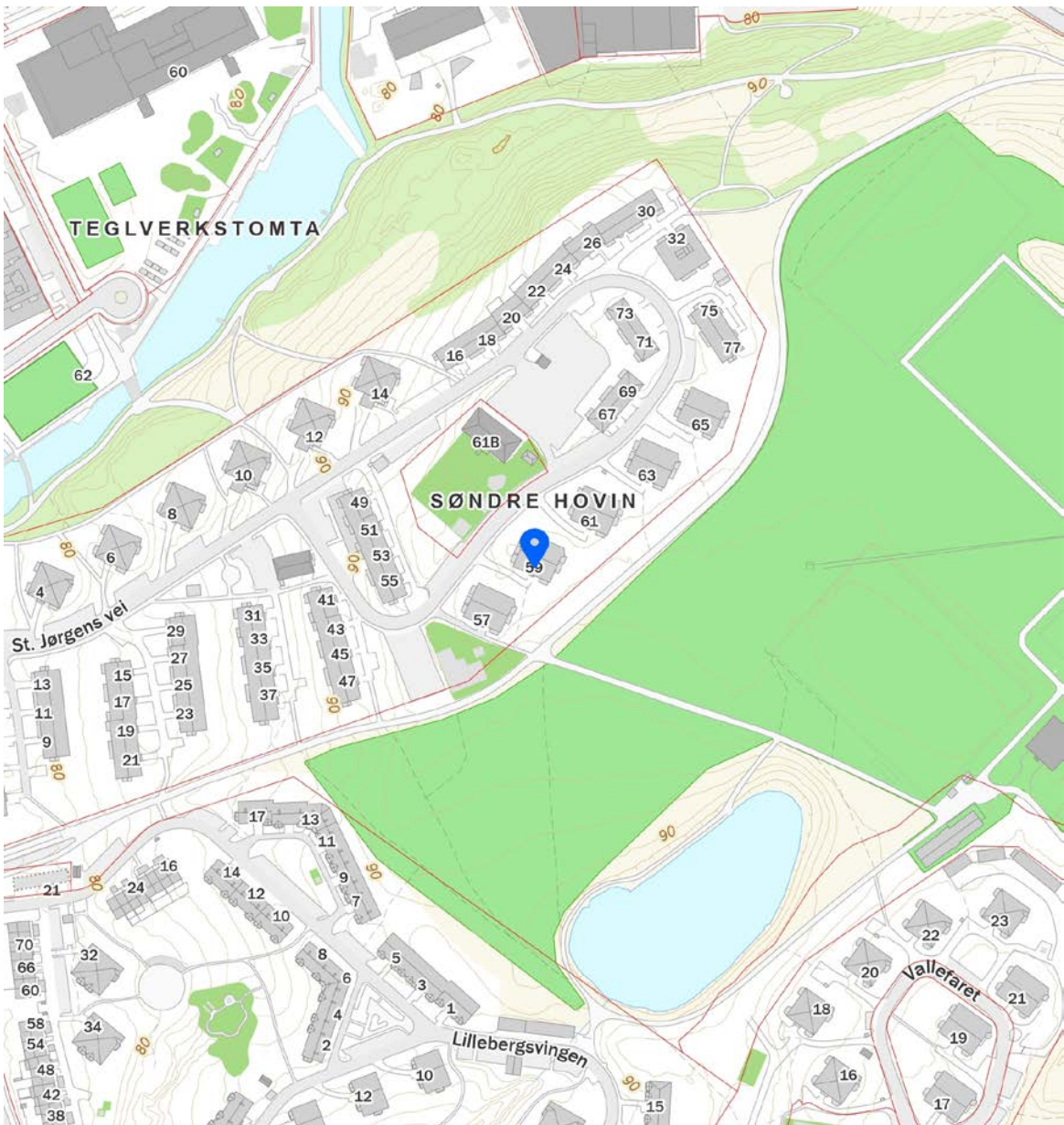
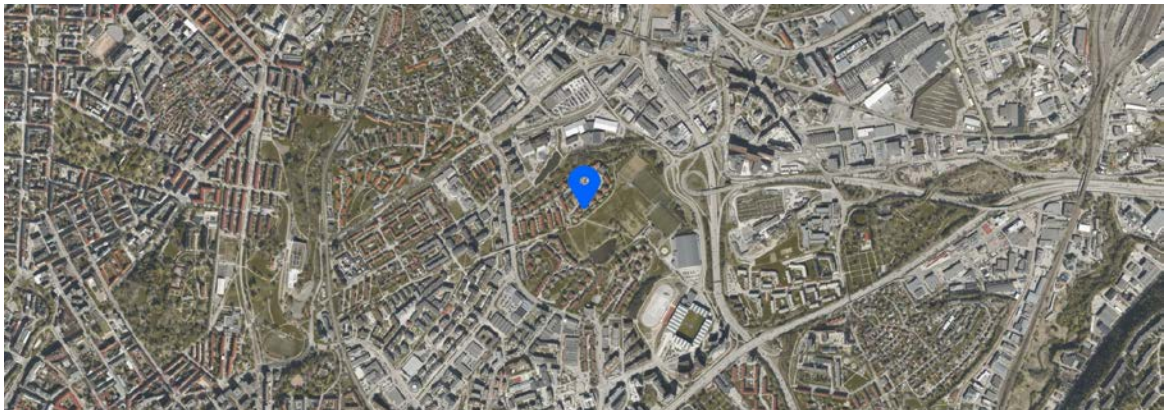


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter
- St. Jørgens vei 59, 0662 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 122, bnr. 148
- # Andelsnummer 224

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 Rapportdato: 07.10.2025 Oppdragsnr.: 15467-2903 Referansenummer: AR5236

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrrer/tømrrermester, 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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 felles 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 hjørne leilighet og ligger i 2. etasje og er vesentlig oppusset/oppgradert hvor det i 2023 blant annet ble montert ny kjøkkeninnredning og badrom ble ribbet ned, utvidet og bygd opp igjen med flislagt overflater, ny membran, varmekabler, nytt sluk og sanitærutstyr. I tillegg ble overflater i stue/kjøkken/entre pusset opp. Soverommene ble pusset opp i 2019. Tilstandsanalysen har avdekket få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noe TG 2 som er gitt pga ventilasjon på bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

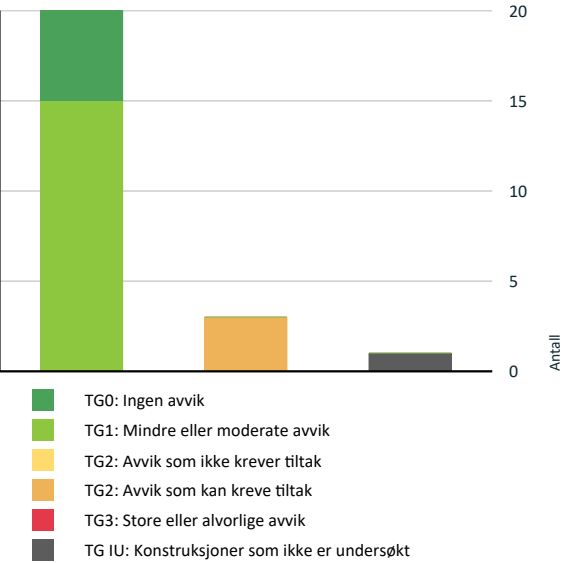
[Gå til side](#)

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Deler av vegg mellom stue og kjøkken er revet og bad utvidet ved at kott er inkludert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet 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
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon 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 fra 2017.	

TG 1	Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Adkomst til vestvendt balkong på 7,6m² fra stue.	

INNVEDIG

TG 1	Overflater
Oppholdsrom med høytrykslaminat på gulv stue/kjøkke, entre, trestavs parkett på soverommen, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater på soverommene. Førøvrig malte betonghimlinger.	

TG 1	Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke.	

TG 2	Radon
------	-------

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1	Pipe og ildsted
------	-----------------

Boligen har mursteinspipe. Peisovn montert i stue.



TG 1	Innvendige dører
------	------------------

Hvite formpressede dører med hvite karmen.

TG 1	Garderobe
------	-----------

Garderobeskap montert på soverommene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2023 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0	Overflater vegger og himling
------	------------------------------

Flislagte vegger og malte plater i himlinger. Downlights montert i himling på bad.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med storformat fliser og nedsenket dusjgrube fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran, sluk med klemring og slukrenne ved vegg i dusjsone.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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. I tillegg er baderom oppgradert i 2023 og med dokumentasjon på utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, microovn, stekeovn, induksjon koketopp og kjøøl-/frysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG I Avtrekk

Kull og plasmafilter ventilator samt ventil i felles sjakt, tilluft via i ventil yttervegg og spalteventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingskap med stoppekraner på bad.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i perioden 1996-2001 samtidig med våtromsrehabilitering.

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 kullfilter/plasmaventilator 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 I Oppvarming

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

TG 0 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Årstill: 2023

Kilde: Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 40 Amp hoved sikringer, 6x15, 1x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Både bad og kjøkken ble oppgradert i 2023 og alt av stikk og bryter skiftet. I tillegg justering av stikk og bryter i 2025. Soverommene oppgradert i 2019.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Nei

Generell kommentar

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.



 TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Pulverapparat. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
- Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
- Nei

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

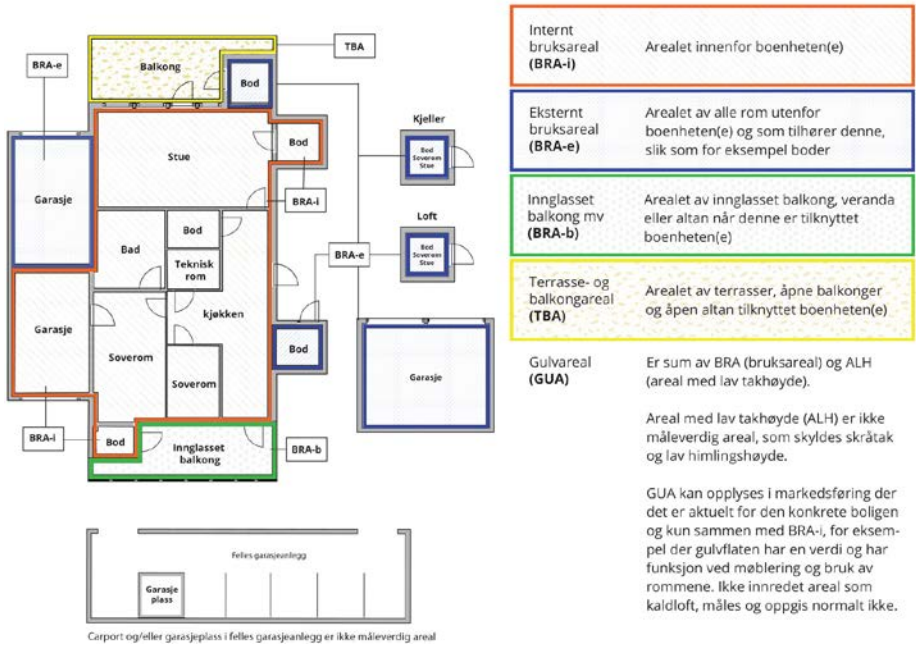
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	8
Kjeller		3		3	
Loft		2		2	
SUM	66	5			8
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,45m. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på m² og en loftsbod på 3m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av vegg mellom stue og kjøkken er revet og bad utvidet ved at kott er inkludert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad utvidet og ny kjøkkeninnredning montert i 2023, i tillegg er alle overflater pusset opp i 2019 og 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	66	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Elin Agathe Hult	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

St. Jørgens vei 59

Hjemmelshaver

Hovin Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2088/HOVIN BORETTSLAG	950142898	2088	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Elin Agathe Hult

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
224	100

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.

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	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6610222			
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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
- iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks 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 fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade: 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.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR5236>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Oslo kommune



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

Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

0662 OSLO

1087 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920300090

Journr.
93/52766

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan O. Davidsen

Dato
21. oktober 1993

Arbeidssted : 122/0148, St. Jørgens vei 59
Byggherre : Hovin Brl. v/Jens P. Skovholt, St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende Svein O. Elvevoll datert 1. september 1993, om at balkongene er bygget ferdig, og at det er kontrollert at arbeidet har fått en sikker og teknisk forsvarlig utførelse, i samsvar med forutsetningene for godkjenningen datert 13. august 1992.

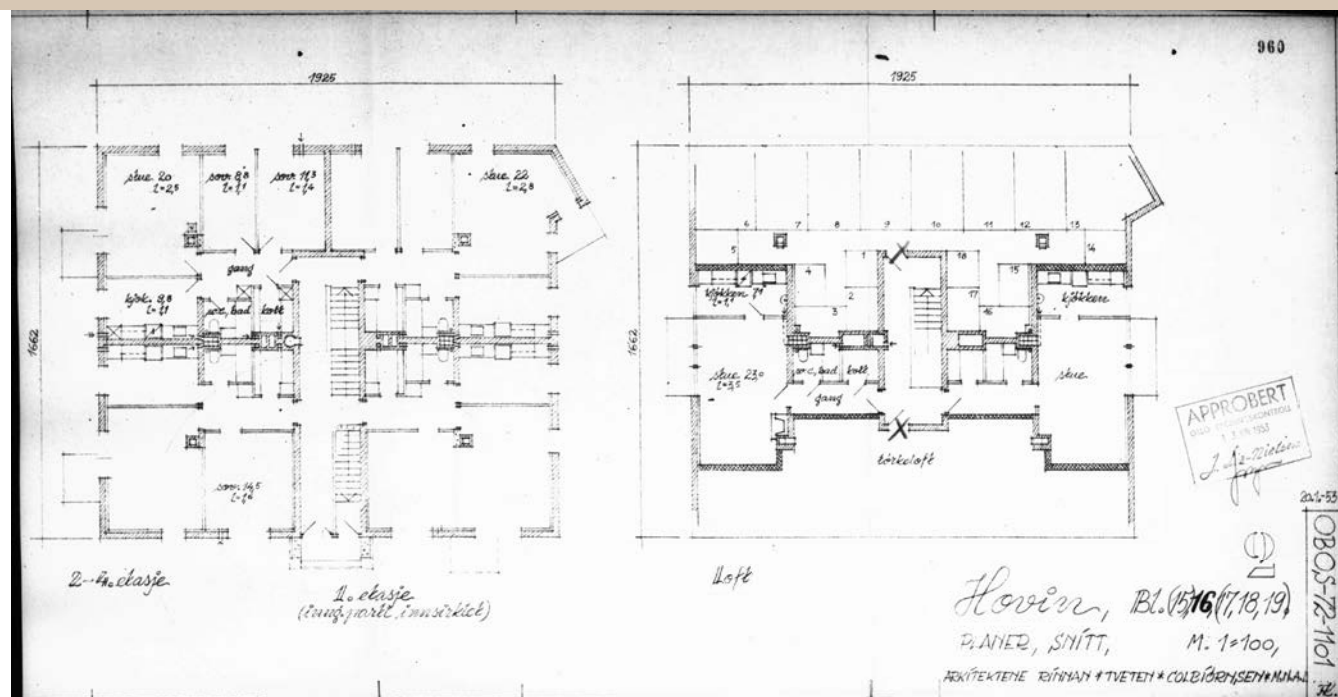
På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

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



Hovin Borettslag v/Styret
 St. Jørgens vei 43

Heimdal, Trond
 Stian Kristensens vei 10

0662 OSLO

1349 RYKKINN

Arkivnøkkel
 531.7

Vår ref/mappenr.
 960001436

Journr.
 97/77828

Deres ref.

Vår saksbeh.
 Hans Andersen

Dato
 31. desember 1997

Arbeidssted : 122/0148 St. Jørgens vei 59
 Byggherre : Hovin Borettslag v/Styret, St. Jørgens vei 43,
 0662 OSLO
 Arbeidets art: BLOKK 16, FASADEREHAB. BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Avdeling Indre by

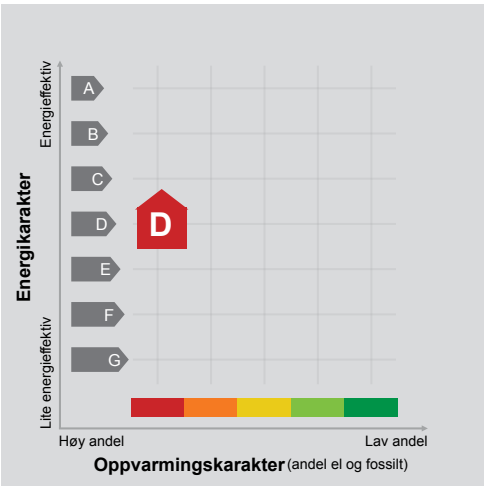
Øivind Rooth
 Øivind Rooth
 Seksjonsleder

Hans Andersen
 Hans Andersen
 Avd.ing.I

ENERGIATTEST



Adresse	St. Jørgens vei 59
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268262
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-174729
Dato	30.09.2025
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 innnetemperaturen
- 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:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.



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/om-energiattesten/>)

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.

På nettstedet www.enova.no/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 eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Jørgens vei 59	80268262	H0202	0	0	224

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 oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	43 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	63 m²
Totalt BRA	63 m²
Oppvarmet luftvolum	150 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,52 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedfordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	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	73,3 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
TotaltNettoEnergibehov	141,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 544 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	152,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 159 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	152,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 544 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	9 544 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 544 kWh/år

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



S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: [198603663](#)
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

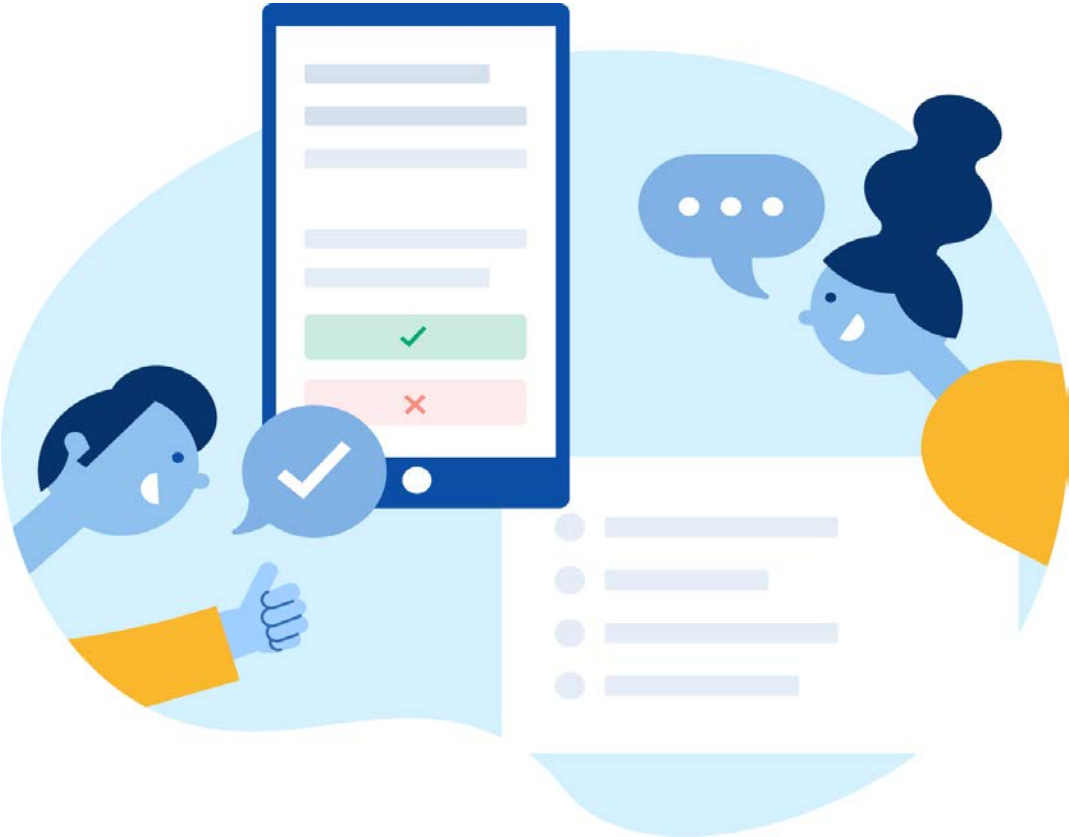
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
 - b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hovin Borettslag

19. september 2023

Selskapsnummer: 72



Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Hovin Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.09.23
Selskapsnummer: 72 Selskapsnavn: Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

OBOS 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.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250155 . Vår ref.: 0072-1-2088 Dato: 30.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950142898
Andelseier:	Hult, Elin Agathe
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2088
Adresse:	St Jørgens Vei 59, 0662 OSLO
Andelsnummer:	224
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 fellesskjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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
Låntype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	24 046 905,00
Innfrielsesdato:	30.03.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207933325
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	103 293 005,00
Innfrielsesdato:	29.02.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207933333
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	6 177 232,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208025872
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	15 733 280,00
Innfrielsesdato:	30.09.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 268,00,-		
Herav:		
Felleskostnader	Pr. dags dato 5 268,00	Evt. fremtidig endring:

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	591,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 139,-
Annen formue:	15 996,-
Gjeld:	303 688,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207575976
Restsaldo:	47 835,64
Kapitalkostnader:	305,08

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207933325
Restsaldo:	205 510,38
Kapitalkostnader:	1 179,72

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207933333
Restsaldo:	12 287,85
Kapitalkostnader:	482,77

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208025872
Restsaldo:	31 295,72
Kapitalkostnader:	177,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 296 929,59,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Morten Wiker Røstengen pr. e-post: morten.rostengen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Morten Wiker Røstengen, e-post: morten.rostengen@obos.no

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)		
Gebyr for å benytte forkjøpsrett	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
(dersom forkjøpsretten benyttes)		
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger
(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)		

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:

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir boretts 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

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

Bygningmessig 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. Ventilert i leilighetene bør stå mest mulig åpne hele året, dette gjelder også ventilene i vinduene. Lufte 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 strømnnett i kjeller, på loft eller i boder.

Avfall

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

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

Lekeplassen

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

§6 Parkering

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

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

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

§7 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder blant annet følgende bestemmelser:

1. Dyret skal ikke oppholde seg i trappeoppganger eller innvendige fellesområder alene eller over lengre tid. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede 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

20. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HOVIN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

- Vedlegg**
1. 72 Hovin Borettslag Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.

Styrets innstilling
Styret ber om en økt godtgjørelse av flere årsaker:

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

- Selv om OBOS utøver praktisk forretningsføring, så er det begrenset hva de bidrar med – og vi merker oss også at at vi som borettslag i større grad må ta de mer krevende sakene nå enn før. Mengde lovpålagte forvaltningsoppgaver er også økt sammenlignet med et tiår tilbake.
- Med 540 andelsleiligheter utgjør det foreslåtte honoraret kun 1.111 kroner per andel, hvilket er lavere enn gjengs honorering.
 - For flere oppleves dagens honorar som svært lavt i forhold til den innsats og arbeidsmengder som legges ned i arbeidet. Et mer riktig honorarnivå vil også kunne motivere flere til å påta seg verv i styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 600 000 kroner.

Sak 7
Fastsettelse av prosjekthonorar utbyggingssaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prosjekthonorar fastsettes til 40 000 kr.

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

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

Forslag til vedtak
Prosjekthonorar settes til 40.000 kroner.

Sak 8
Fastsettelse av honorar valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Valgkomiteens honorar settes til 10.000 kroner.

Sak 9
Vedtekter: Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling
Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett:

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

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

Forslag til vedtak
Innstilling til vedtektsendring punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett vedtas.

Sak 10
Vedtekter: Nytt punkt 4-5 Særskilt vedlikeholdsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt punkt 4-5 punkt om særskilt vedlikeholdsansvar.

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

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

I henhold til kontrakter skal andelseiers forpliktelser inkluderes i vedtektene.

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

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

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

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

Eksisterende vedtekter:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Forslag til vedtak

Innstilling til vedtektsendring punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt vedtas.

Sak 12

Felleskostnader for andelseiere som har kjøpt loft/kjeller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

(2) Andelenes opprinnelige innskudd oppjusteres.

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

(forslaget fremmes på generalforsamlingen)

Felleskostnadstillegg for andelseiere ved utkjøp av loft/kjeller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Beregningsmodell

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

BRA1 = Opprinnelig takstoppmålt areal for andelen.

BRA2 = Nytt tilleggsareal med fullverdig høyde.

ALH2 = Nytt areal med lav takhøyde <190 cm, dvs. gulvareal minus bruksareal.

Alle arealer skal beregnes på grunnlag av oppmåling og tegninger, og inkluderer arealer med høyde > 60 cm.

Forutsetninger ved fremtidige kontrakter

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

Forutsetninger som skal legges til grunn ved fremtidige kontrakter:

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

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

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

Tilbud til tidligere kjøpere

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. 250506 - Notat vedr salg av fellesareal.pdf

Sak 14

Gratis utlån av vaskeriet

Forslag fremmet av:

Andreas 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 samlingslokale, 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 beboerene. Salgssummen som per d.d er satt gir heller ikke borettslaget nevneverdig inntekt fra salget, når man ser dette opp mot kostnadene.

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

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

- Økonomisk og juridisk risiko for borettslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

5. Skjerm bilde 2025-05-12 100134.png

Sak 16

Salg av fellesarealer SJV 61

Forslag fremmet av:

Tobias Johnsen, STJ61

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

- Gulvareal totalt: 17,9 m²

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt.

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Vedlegg 1 - plantegning.pdf

Sak 17

Utleie av fellesarealer

Forslag fremmet av:

Christian Thomassen STJ26

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget

Forslag til vedtak

Støttes

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mia Kværna

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Skar
- Johannes 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 blir satt på venteliste.

Beboermøter

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

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

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

Gartner/Uteområder

Inneværende sesong står Tronslien AS for gartnertjenesten i Hovin borettslag. Ansvarsområdet som vi har satt ut til gartner er hovedsaklig 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 vaktmesterne. Dette er et imponerende arbeid for 2 stykker. Vi har fått mye for pengene. Takk for innsatsen og håndverkskompetansen!

Digitale flater

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

Dugnad/Container

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

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

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

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

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

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

Utbyggingssaker

Siden første salg ble godkjent på generalforsamlingen i 2019, har det blitt bygget ut fire kjellere og to loft. Tre av disse prosjektene ble sluttført i inneværende styreperiode. Arbeidet har vist seg å være langt mer omfattende enn det styret ble forespeilet av OBOS Prosjekt og OBOS-advokatene. Utbygginger krever en tett juridisk og bygningsteknisk oppfølging gjennom hele prosessen. Det har påløpt styret særdeles merarbeid i samband med dette da de juridiske rammene i de 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 beboer til å ta i bruk vaskeriet, enten det er for utleie eller åpne sosiale arrangementer. Vaskeriet skal være et sted som kan leies av beboere tilhørende borettslaget.

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

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



Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	31 174 139	26 250 268	31 434 957	33 136 000
Andre inntekter	3	601 344	1 231 812	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		31 775 483	27 482 080	31 434 957	33 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 709 188	-1 666 464	-1 800 000	-1 900 000
Styrehonorar	5	-462 000	-420 000	-462 000	-600 000
Avskrivninger	17	-513 789	-518 668	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-33 438	-24 625	-20 000	-25 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	-40 000
Forretningsførerhonorar		-766 040	-727 480	-766 000	-804 000
Konsulenthonorar	7	-252 599	-457 671	-200 000	-230 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-1 112 980	-1 226 503	-2 800 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 171 021	-977 643	-1 170 000	-1 404 000
Kommunale avgifter	9	-6 160 103	-5 202 602	-6 050 000	-6 871 000
Ladekostnader EL-bil		-93 503	-52 044	-50 000	-90 000
Andre anlegg	10	-199 022	-262 695	-200 000	-361 668
Energi/fyring		-335 255	-406 889	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 106 483	-1 043 364	-1 100 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	11	-2 576 508	-2 493 843	-2 300 000	-2 600 000
		-16 609	-15 588		
SUM DRIFTSKOSTNADER		928	491	-17 776 000	-20 983 668
DRIFTSRESULTAT		15 165 555	11 893 589	13 658 957	12 332 332
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	297 114	194 086	100 000	200 000
Finanskostnader	13	-8 616 169	-7 367 097	-8 600 000	-7 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 319 055	-7 173 011	-8 500 000	-6 976 000
ÅRSRESULTAT		6 846 500	4 720 578	5 158 957	5 356 332
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		6 846 500	4 720 578		

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

BALANSE

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

Skyldige offentlige avgifter	22	152 250	123 571
Påløpte renter		45 459	753 613
Påløpte avdrag		0	464 770
Annen kortsiktig gjeld	23	361 594	355 304
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 633 965	2 111 565

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 945 352	59 568 055
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	24	253 926 200	253 926 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna Karine Heidi Kristiansen Kai-henning Larsen
Nesdal

Ingrid Ihle Pedersen Christian Thomassen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	30 168 965
Parkering	652 200
Ladeplass	226 200
Forretningslokale	139 440
Garasje	50 700
Eiendomsskatt	11 484

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	31 248 989
--------------------------------------	-------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-62 150
Ladeplass	-12 700

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	31 174 139
--------------------------------------	-------------------

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

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 INNETEKTER	601 344
-----------------------------	----------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 094 560
Overtid	-108 403
Annen lønn, ikke feriepenges	-6 000
Påløpte feriepenges	-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 pensjons-ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 438.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

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

NOTE: 16

LEILIGHETER

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

		1
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 GJELDSBREVLÅN	
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2017	-12 500 000
Nedbetalt tidligere	-12 487 869
Nedbetalt i år	554 505
	-24 433 364
OBOS Banken AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 7 år.	
Opprinnelig 2021	-24 657 198
Nedbetalt tidligere	10 134 418
Nedbetalt i år	6 654 607
	-7 868 173

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

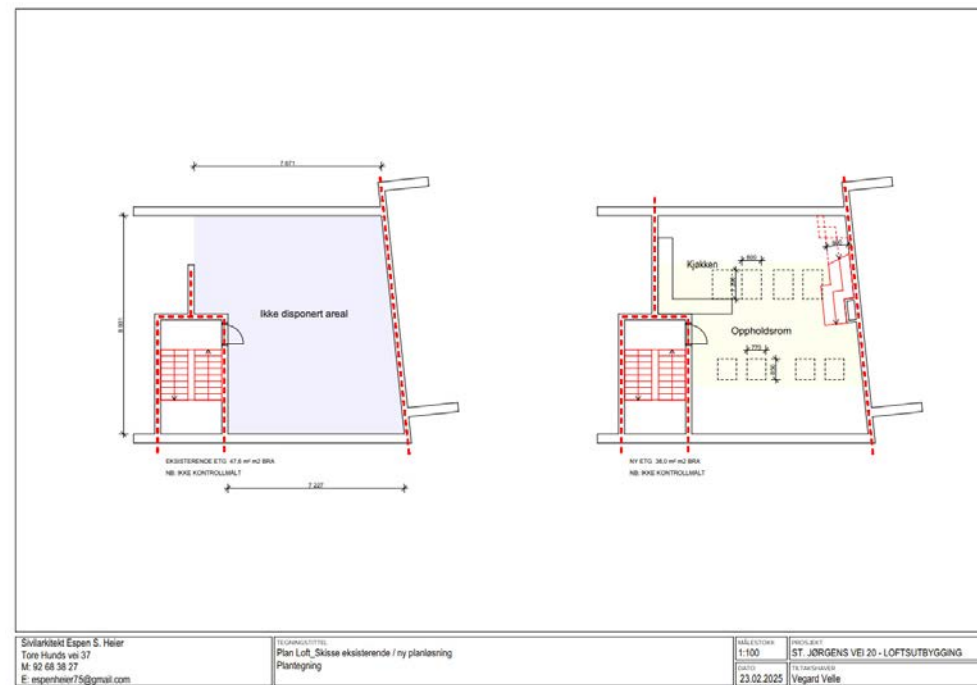
Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Seland | Rödl & Partner AS



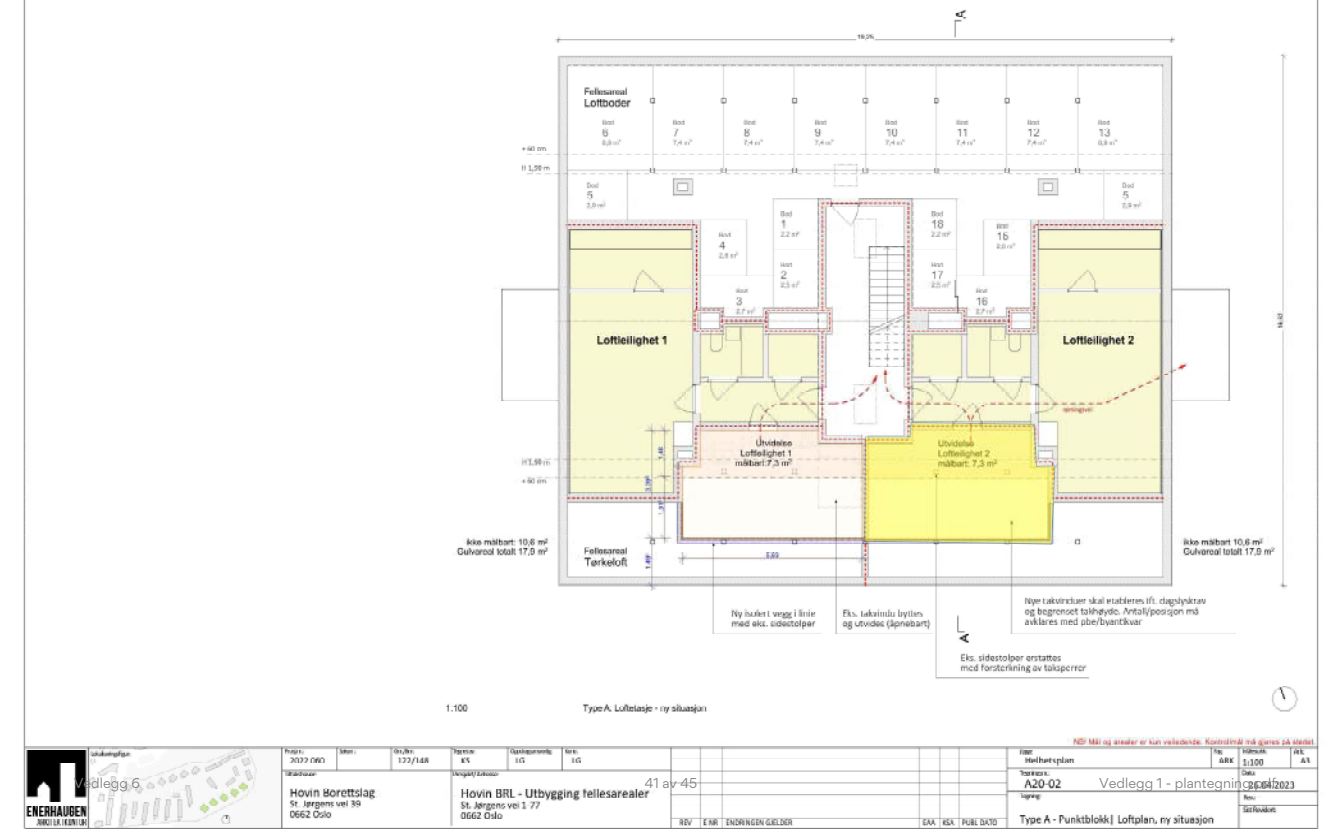
Torstein Bjørkgård
Partner - Advokat

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
			DATO 23.02.2025	ILTAKSHAVER St. Jørgens Vei 20 AS
				Vegard Velle

Vedlegg 5 til sak 15. Salg av fellesarealer SJV 20



Type A - Punktblokk



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.

Send gjerne eventuelle benkeforslag til mail til styrevalg@obos.no

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

Valgkomiteens forslag til vedtak – styremedlemmer

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 72 Selskapsnavn: HOVIN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Hovin borettslag org nr 950 142 898

vedtatt på ordinær generalforsamling den 9. mai 2006
endret på ordinær generalforsamling den 29 april 2013
endret på ordinær generalforsamling den 7 mai 2024
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. Boret 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. Andelene har innlemmet arealer i egen boenhet, samt skrevet kontrakt som forplikter de til utbedring ved utbygging og fremtidig vedlikehold:

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseieren plikter inkluderer også vedlikehold og reparaasjoner av følgende: Sikringsskap fra og med første hovedssikring/inntakssikringer, ledninger, varmekabler og annet elektrisk tilbehør. For våtrom gjelder vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater inkludert membran/vannsikring samt varmekabler i gulv. Andelseieren har også ansvaret for 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 besluttet 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:

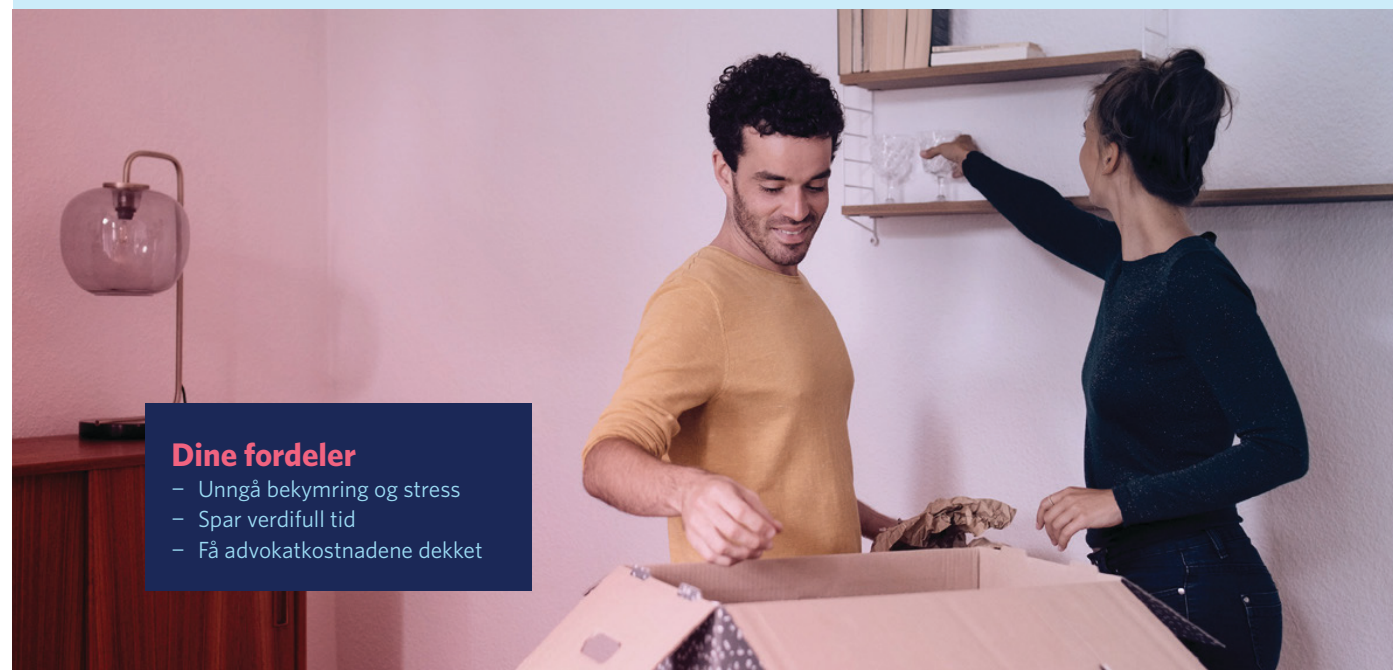
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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.

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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 verddivurdering, 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



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne 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 BINDENDE 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



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



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING