

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481

E-post nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 254 088,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 013 884,-
Felleskostn.: Kr 4 577,-
Selger: Sofie Moum Bråten
Henrik Nicolai Moum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 52/62 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 122, bnr. 148
Andelsnr.: 336
Oppdragsnr.: 1204260014

Velkommen til din nye leilighet i St. Jørgens vei 6!

Velkommen til St. Jørgens vei 6! - En lys og romslig 2-roms andelsleilighet med svært god internbeliggenhet i 3. etasje. Leiligheten har separat kjøkken fra 2010, peisovn i stuen, god lagringsplass i 3 boder og vestvendt balkong på 7 kvm.

Vedt å merke seg:

- Romslig 3-roms i 3. etasje.
- Kjøkken fra 2010 i eget rom.
- Vestvendt balkong på 7 kvm. utsyn over grøntarealer.
- Svært god internbeliggenhet.
- God lagringsplass med 3 boder.
- Mulighet for garasje/parkeringsleie.
- Kort vei til butikker, treningssenter og kollektiv.
- Veldrevet borettslag, Hovin.

Leiligheten egner seg perfekt for deg som skal kjøpe første leilighet. Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Nabolagsprofil	58
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 52 kvm Bad, kjøkken, entré, soverom og stue

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Hovin i Oslo, et bymessig strøk med boliger, grønne lunger og ulike aktivitetsplasser. Fra leiligheten er det gangavstand til høyskoler, et godt kollektivtilbud og et rikt utvalg fasiliteter. Haslehallen og «Riksanlegget for tennis» ligger rundt 8 - 10 minutter unna til fots.

Det er heller ikke langt til kulturelle tilbud som kino og en rekke konsertarenaer. Nærmiljøet har flere fine parker og grøntarealer med gode turmuligheter sommer som vinter. Blant disse bør idylliske Hovindammen nevnes, med omkringliggende gangstier, sittebenker og grøntområder.

Like ved finner du dessuten Valle Hovin idrettspark og Valhall Arena, der sistnevnte huser store konsertarrangementer. Tøyenparken ligger 1,2 kilometer unna, med akebakker vinterstid og store plenarealer om sommeren. Hvert år i august arrangeres Øyafestivalen i parken. Tøyen togstasjon som er en del av Gjøvikbanen gir en unik

mulighet for å ta toget ut i Nordmarka.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker Hasle, Bunnpris i Grenseveien, Rema 1000 Hovin og Kiwi Hovinveien, der førstnevnte nås på kun 2 minutter til fots. Det er flere kafeer i nærheten, og Hasle Torg ligger i umiddelbar nærhet med et variert utvalg av servicetilbud – inkludert apotek og vinmonopol. I tillegg er det kort avstand til Carl Berners plass og det hyggelige Fyrstikktorget på Helsfyr.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Området har et godt kollektivtilbud via buss, trikk og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Hasle, som ligger ca. 5 min unna. Det er ca. 6 min til Hasle T-banestasjon. Med bil fra Hovin tar det ca. 3 min til Løren, 6 min til Alna senter, 6 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn. Samson, Synsam, Jysk, frisører, 8 Fish Sushi og Hasle Linie Gastropub. Det er heller ikke langt ned til servicetilbud på Ensjø og Ensjø Torg.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en boligblokk fra 1954. Bygningen har bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og mur. Leilighetene har adkomst via en felles oppgang. Ytterveggene over grunnmur er utvendig forblendet med tegl. Bygningen har en valmet takkonstruksjon i tre, som er tekket med takstein. Yttertaket er ikke besiktiget. Etasjeskillerne er utført i betong. Vinduene har 3-lags isolerglass og er fra 2016. Ytterdøren er en B-30 og db-35 dør, mens terrassedøren har 3-lags isolerglass og er fra 2016.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Stedvis noe bruksslitasje på parkettgulv.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørblader og karmen har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Dørhåndtak på dør til kjøkken er tregt.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Det er avvik: Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt noe krakelering av fliser.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget 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.

- Kjøkken - 3. Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/

mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag 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.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 3. Etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Innhold

Planløsning

3. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Annet: Disponerer loftsbod på ca. 4 kvm og 2 kjellerboder på til sammen ca. 6 kvm.

Standard

Entré

Velkommen inn i en romslig 2-roms leilighet med moderne fargevalg og god planløsning. Leiligheten ligger i 3. etasje, med adkomst via en felles trappeoppgang.

Vel inne har entreen parkettgulv og vegger malt i en trendy grønnfarge. Et dørcallinganlegg er etablert ved inngangsdøren, og i entreen er det plass til å henge fra

seg yttertøyet.

Kjøkken

Leiligheten har et separat kjøkken med laminatgulv, fint lysinnslipp og lysegrå vegger. Selve kjøkkenet er stilrent med god oppbevaring, der to parallelle seksjoner inkluderer en hvit skuffeløsning med koselig sittebenk.

Den andre seksjonen ble montert i 2010, med grå, glatte fronter, frostet overskap, dobbel oppvaskkum og laminert benkeplate. Over benken er det skylleplater i flismønster, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med kullfilter. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys.

Stue

Stuen er et lunt og intimt oppholdsrom med peisovn for ekstra varme og hygge. Rommet får lys fra to sider, og vinduene inkluderer en glassdør fra 2016 til den overbygde balkongen. Stuegulvet har lys parkett, som står godt til veggflater malt i en dus og delikat gråtone. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med spisebord i tillegg til sofagruppen.

Bad/wc/vaskerom

Badet har hvite gulvfliser med varme, i kombinasjon med matchende fliser og beige flater på veggene. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og badet har toalett og et åpent dusjhjørne. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap og et speil med belysning. To veggskap med speilfronter inkluderer et høyskap for praktisk oppbevaring.

Soverom og garderobe

Soverommet er et romslig tilholdssted, malt i mørkeblått for en lun og avslappende atmosfære. Garderobeplassen er godt ivaretatt, og i tillegg til en stor skyvedørgarderobe i hvitt design har rommet hvite skap montert over og ved siden av den avsatte plassen for dobbeltseng. Godt med ekstra lagringsplass finnes i tre disponible boder, en på loftet og to i kjelleren.

Teknisk

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger uten videre garantier.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har samleavtale med Global Connect

Parkering

Informasjon fra borettslagets hjemmeside. Hovin Borettslag har 216 plasser som leies ut til beboere. I tillegg har borettslaget 6 garasjer for utleie. Ønsker du en fast parkeringsplass, må du henvende deg til styret for å bli satt på ventelisten for parkering.

Borettslaget har etablert flere parkeringsplasser med elbilladere. Disse plassene er forbeholdt el-biler (ikke hybrid) og fordeles til beboere etter venteliste. Kontakt styret ved ønske om parkeringsplass for elbil.

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

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6610222

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Skyvedørgarderobe på soverom medfølger ikke.
Ekstra skap på kjøkken medfølger.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på baderommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

254 088 (Andel av fellesgjeld)

5 004 088 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 884 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 022 784 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 025 584 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 298 452 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 193 808 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar, størm/fyring fellesareal, TV/bredbånd, drift- og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 577

Andel Fellesgjeld

Kr 254 088

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hovin Borettslag

Organisasjonsnummer

950142898

Andelsnummer

336

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Hovin Borettslag.

- Borettslaget består av 540 andelsleiligheter.
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Dugnad må påregnes.
- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er sjenanse for de øvrige beboerne. Tillates kun

etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

- Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/hovin/om>.
- Styret kan kontaktes på e-post: hovin.borettslag@gmail.com.
- Vaskeriet er Hovin borettslags kultur- og forsamlingshus. Borettslagets beboere kan leie vaskeriet til private arrangementer.
- Borettslaget står for utdeling av plantekasser for neste sesong. Har du grønne fingre og ønsker å dyrke grønnsaker eller blomster? Kontakt styret for mer informasjon.
- Moderne, nybygde sykkelskur med ca. 100 plasser som leies ut etter søknad på liknende måte som parkeringsplassene for bil.

Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 6 846 500,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 6 385 370,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Styret informerer om at det ikke er noen større prosjekter planlagt i borettslaget, og ingen planer om økning av felleskostnader i nærmeste fremtid.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

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. Planer i borettslaget for øvrig gjelder blant annet rens av ventilasjonsanlegg, oppgradering av hovedtavler (elektro) og etablering av nødlysanlegg i oppganger og kjeller som står på planen for utredning. Ved et eventuelt låneopptak må det forventes økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Samtlige av byggene i borettslaget er i løpet 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.

Gartner/Uteområder

Inneværende sesong står Tronslien AS for gartnertjenesten i Hovin borettslag. Ansvarsområdet som vi har satt ut til gartner er hovedsaklig luking og plantepynting

foran inngangsparti og balkonger. Her kan det til tider gro mye rart! Enhver har nok en mening om hvordan det bør se ut, men her må det nok rammes litt inn. Hensikten er å sørge for et pent og ryddig utseende og skape noe likhet ved inngangene. Et tilleggsoppdrag fra gartnere er å framheve områdene der kirsebærtrærne vokser og som omkranser borettslaget. Hekkene rundt om beskjæres fortsatt av våre kjære vaktmestere som har en fortreffende innfallsvinkel til geometri. Kontrakten med Tronslien er for sesongen og resultatet vil bli vurdert fortløpende opp i mot kostnad. Verdt å merke seg at vi har fått en særdeles fin festplass ved flaggstanga utarbeidet av vaktmesterne. Dette er et imponerende arbeid for 2 stykker. Vi har fått mye for pengene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånummer: 98207575976

Restsaldo: 41 125,83

Kapitalkostnader: 260,27

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98207933325

Restsaldo: 177 173,77

Kapitalkostnader: 1 002,77

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98207933333

Restsaldo: 8 791,47

Kapitalkostnader: 418,65

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208025872

Restsaldo: 26 996,93

Kapitalkostnader: 151,22

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 254 088,00,-, pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Innkalling/ referat fra siste generalforsamling og regnskap/ budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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-antenn, 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.

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

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

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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

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.

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.

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.

Lufte 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 lufte 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.

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

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.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er dyrehold tillatt etter borettslagets gjeldende regler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 122, bruksnummer 148 i Oslo kommune. Andelsnr. 336 i Hovin
Borettslag med orgnr. 950142898

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/122/148:

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

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

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

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

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1987/83550-1/105

18.06.1953 - Dokumentnr: 8036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:122 Bnr:1

18.08.1955 - Dokumentnr: 10480 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:122 Bnr:182

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er tilsynsrapporter som er ferdigattest datert 08.02.58.

Ferdigattest på fasaderehabilitering datert 27.01.1998.

Ferdigattest på fasaderehabilitering datert 31.12.1997.

Ferdigattest på balkonger datert 22.10.1993.

Ferdigattest på sidevegger på balkonger datert 10.11.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse
5 500 Kommunale opplysninger
30 000 Markedspakke
7 750 Oppgjørshonorar
5 500 Opplysninger fra forretningsfører
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 900 Tilretteleggingsgebyr
4 000 Visning / Overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 155 222

Ansvarlig megler

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Ansvarlig megler bistår av

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

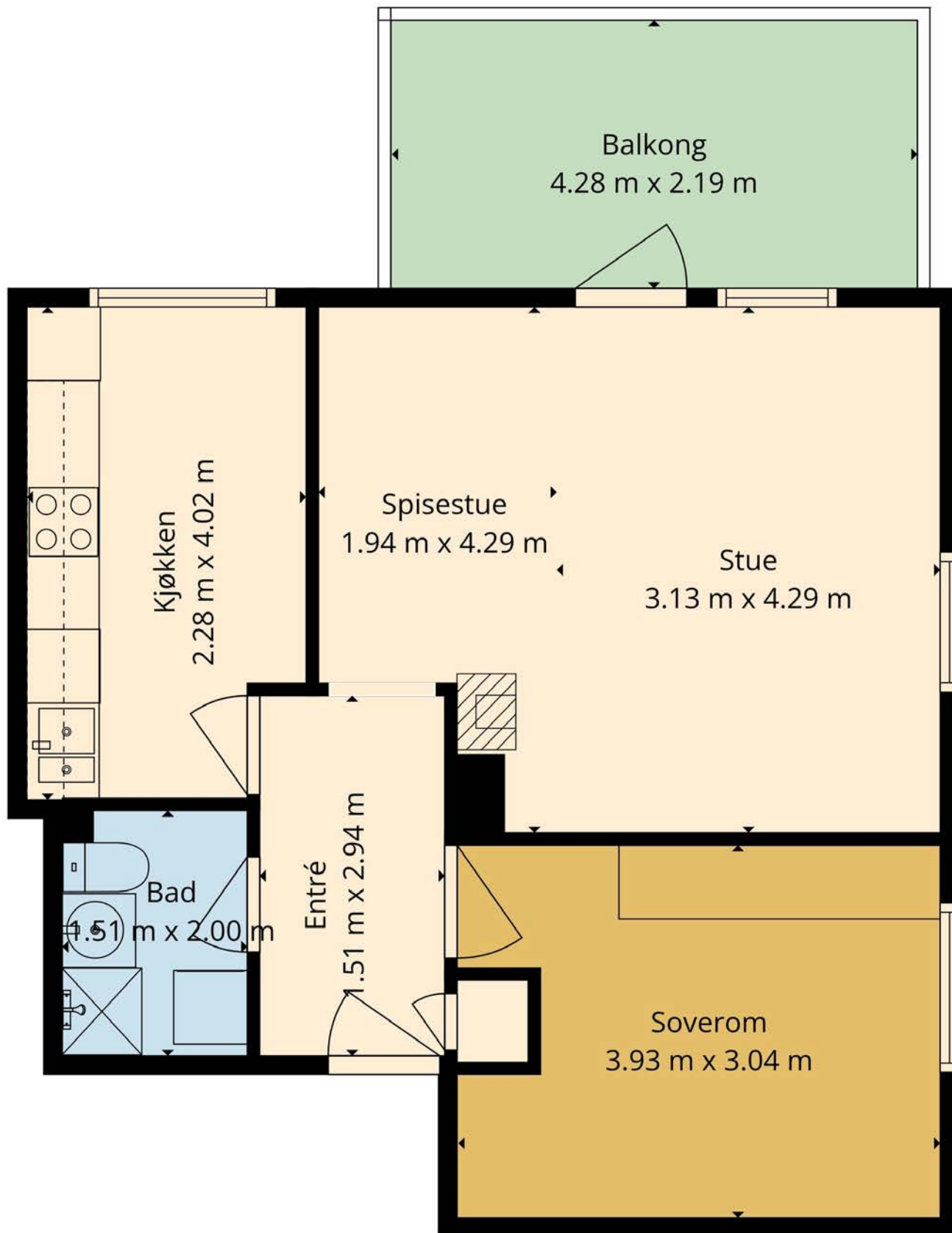
Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

09.03.2026



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Fe









Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sofie Moum Bråten

Henrik Nicolai Moum

Boligen

St. Jørgens vei 6

0662 OSLO

0301-122/148/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 St. Jørgens vei 6 , 0662 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 148

 Andelsnummer 336

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 13907-3494

Eiendomsverdi ref nr: RJ6226

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566



STIGEN Boligtakst AS

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktaginger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk fra 1954, med et innvendig bruksareal på 52 m² og tilgang til bod i både loft og kjeller. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt for alderen, med overflater av parkett, laminat og malte flater. Det er registrert noe bruksslitasje og enkelte skjevheter i gulv.

Badet er av eldre standard, uten dokumentasjon, og vurderes å være modent for full rehabilitering. Det anbefales bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastning. Våtrommets tettesjikt, membran og slukløsninger har passert store deler av forventet levetid.

Kjøkkenet er fra ca. 2010 og har normale bruksspor. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er installert ildsted, men pipen er av eldre årgang og bør undersøkes nærmere. Ingen funksjonstest er utført.

Balkongen er ca. 7 m², men rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og regnes som et sikkerhetsavvik. Eiendommen ligger i område markert som ras/skredfare i NVEs kartgrunnlag. Totalt sett fremstår boligen som funksjonell, men med flere forhold som bør påregnes oppgradert, spesielt bad, ventilasjon og enkelte tekniske installasjoner.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og/eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takskonstruksjon i tre dekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Utgang fra stue til en balkong på ca. 7m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminat gulv

Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,3 og 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skulleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse

Beskrivelse av eiendommen

og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av stål/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.

Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

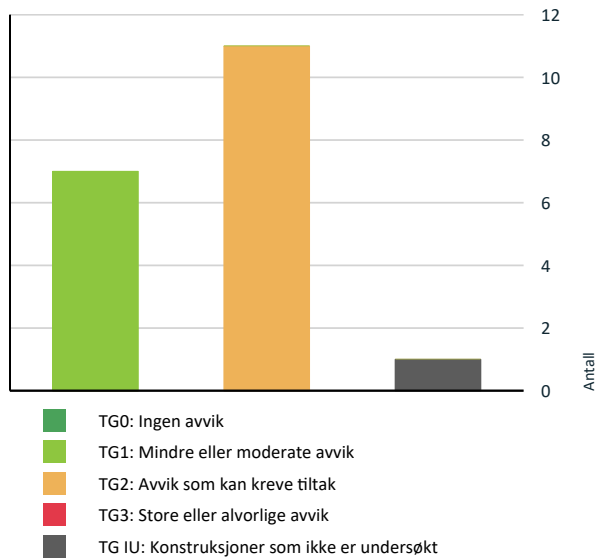
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1954

Kommentar

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, valmet takskonstruksjon i tre dekket med takstein.

Yttertak er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2016

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Kommentar

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2016

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue til en balkong på ca. 7m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 1993

Kilde: Offentlig informasjon

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater

Kommentar

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og laminat gulv
Overflatebehandling vegger: Malte panelplater og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe bruksslitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:
Estetisk forringelse og redusert opplevelse av vedlikeholds nivå. Ved manglende oppgradering kan det oppstå ytterligere skader som krever mer omfattende tiltak.

Tiltak:
Overflateoppussing (maling, sparkling, sliping, utskifting av paneler)
Vurdering av underliggende konstruksjon ved tegn til fukt eller deformasjon
Oppgradering til dagens standard ved behov

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Alder på pipe

Konsekvens:

Økt risiko for skader som sprekker, lekkasjer og redusert brannsikkerhet over tid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan levetiden forkortes og kostbare utbedringer bli nødvendige.

Tiltak:

Utfør visuell kontroll og vurder tilstand på overflate og innvendig røykløp. Ved behov bør pipen rehabiliteres eller utbedres med godkjente metoder (f.eks. innvendig foring).



TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon.

Dørhåndtak på dør til kjøkken er tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

Konsekvens:

Kosmetisk forringelse av overflater.

Potensiell utvikling av fuktrelaterte skader dersom overflaten ikke er tilstrekkelig beskyttet (misfarging, svell i dørbblad).

Kan på sikt føre til nedsatt funksjon i åpne/lukke-mekanisme dersom slitasjen øker.

Per nå vurderes konsekvensen som liten og i hovedsak estetisk.

Tiltak:

Overflatebehandling av dørbblad (maling/lakk) for å opprettholde fuktmotstand.

Kontroll av terskel, karm og gerikter for eventuell begynnende fuktpåvirkning.

Smøring/justering av hengsler ved behov.

Ingen akutte strakstiltak nødvendig.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,3 og 2,5cm fall.

Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

Våtrommet er av eldre dato/fra byggeår uten dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Badet står for rehabilitering. Det er av den grunn ikke hensiktsmessig å foreta en fullverdig kontroll av våtrommet, da det må påregnes full rehabilitering for å føre våtrommet opp til dagens krav. Våtrommet kan brukes, men det anbefales årvåkenhet ved bruk. Hvis våtrommet skal brukes i den stand det i dag fremstår så er det viktig at det ikke dusjes direkte på overflater, men benyttes dusjakabinett. Dette for å minske vannpåkjenning på konstruksjonen.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: Aluminiumsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger samt noe krakelering av fliser.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Dør

Konsekvens:

Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.

Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.

Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:

Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.

Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger samt fliser med krakkelring. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,3 og 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk samt et stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Høy risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner, særlig i overgang mellom sluk og membran.

Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom.

Kostbar skadeutbedring ved havari, samt mulig forsikringsmessige utfordringer.

Tiltak:

Utfør rørinspeksjon (kamera) for å vurdere tilstand på støpjernsrør.

Vurder full utskifting til moderne rør-i-rør eller tilsvarende løsning.

Åpne konstruksjon eller innhent dokumentasjon for membran; ved manglende dokumentasjon bør våtrom rehabiliteres i henhold til gjeldende forskrifter.

Anbefaler videre bruk av dusjkabinett.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredningen består av et underskap som er foliert , servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon

Tilstandsrapport

gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget 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.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Naturlig ventilasjon.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppevekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Kontakte borettslaget og forhør seg om dette er lov.

3. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Skylleplate mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere vannstopper på kjøkken.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag 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.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Kommentar

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plast. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Synlig avløpsrør av stål/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.
Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.
Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.
Planlegg utskiftning eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.
Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 120 liter og produksjonsår 2010.
Det er ikke mulig å besiktige den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Kommentar

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser og fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 97.8 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Lavt rekkverk

Konsekvens:

For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.

Tiltak:

Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Opplysningen om at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire område er hentet fra NVE. Konsekvenser og eventuelle tiltak kan ikke vurderes innenfor rammen av denne rapporten. Slike forhold krever egne faglige undersøkelser utført av kvalifisert geoteknisk kompetanse.

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

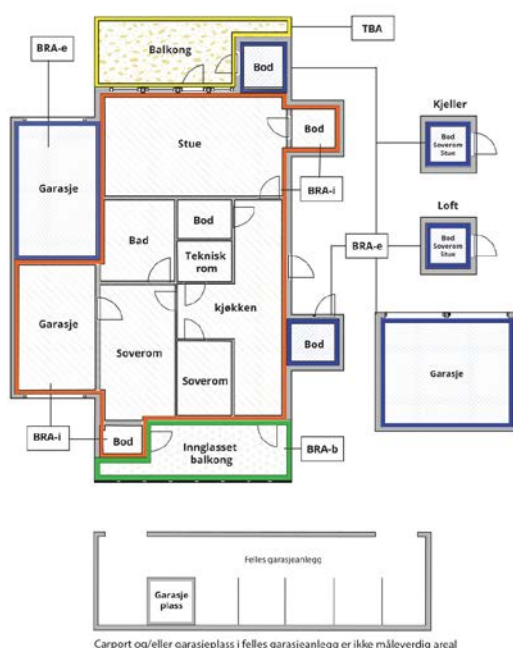
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		4		4		8	12
3. Etasje	52			52	7		52
Kjeller		6		6			6
SUM	52	10			7	8	70
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Bad, kjøkken, entré, soverom, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander. Bod på loft er skjev og det er mye lagrede gjenstander så arealet her må anses som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Henrik Nicolai Moum	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

St. Jørgens vei 6

Hjemmelshaver

Hovin Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950142898		Obos Eiendomsforvaltning As	Moum Henrik Nicolai, Bråten Sofie Moum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

336

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 61 435,60 m².

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil/skader eller mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.03.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.06.1952		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.06.2020		Ikke gjennomgått		Nei
Megler	03.03.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Opplysninger på boligen	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.11.2022		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	22.10.1993		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.01.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Nabolagsprofil

St. Jørgens vei 6 - Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	3 min 0.3 km
Hasle Linje 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Carl Berners plass Linje 17	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.6 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	6 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	6 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	11 min
Kuben videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

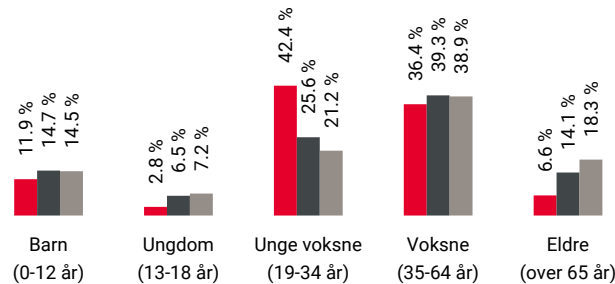
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	4 min 0.3 km
Hovin barnehage (1-5 år) 66 barn	5 min 0.3 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 162 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hovinveien	3 min
Joker Hasle Søndagsåpent	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100



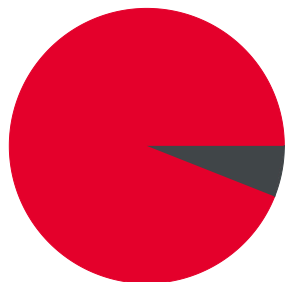
Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

Sport

⚽ Teglverkstomta Idrettshall	4 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
⚽ Hovindammen	5 min 🚶
Grøntområde, kunstgressbaner	0.4 km
🏊 SATS Hasle	4 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Ensjø	11 min 🚶

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hasle Torg

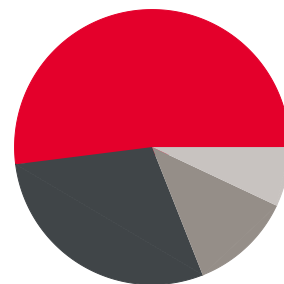
5 min 🚶



Vitusapotek Hasle Torg

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 52% i barnehagealder
■ 29% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 7% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



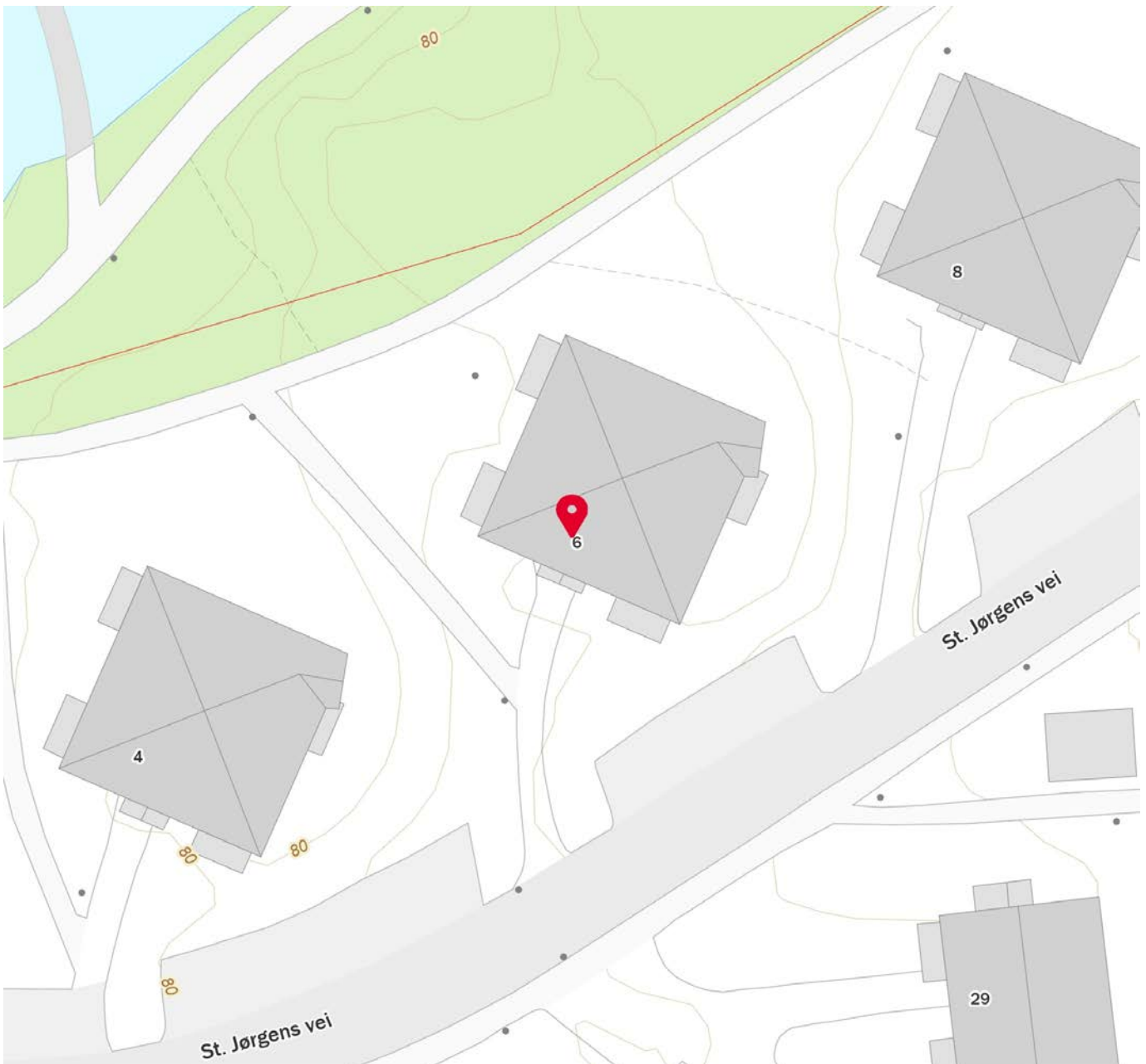
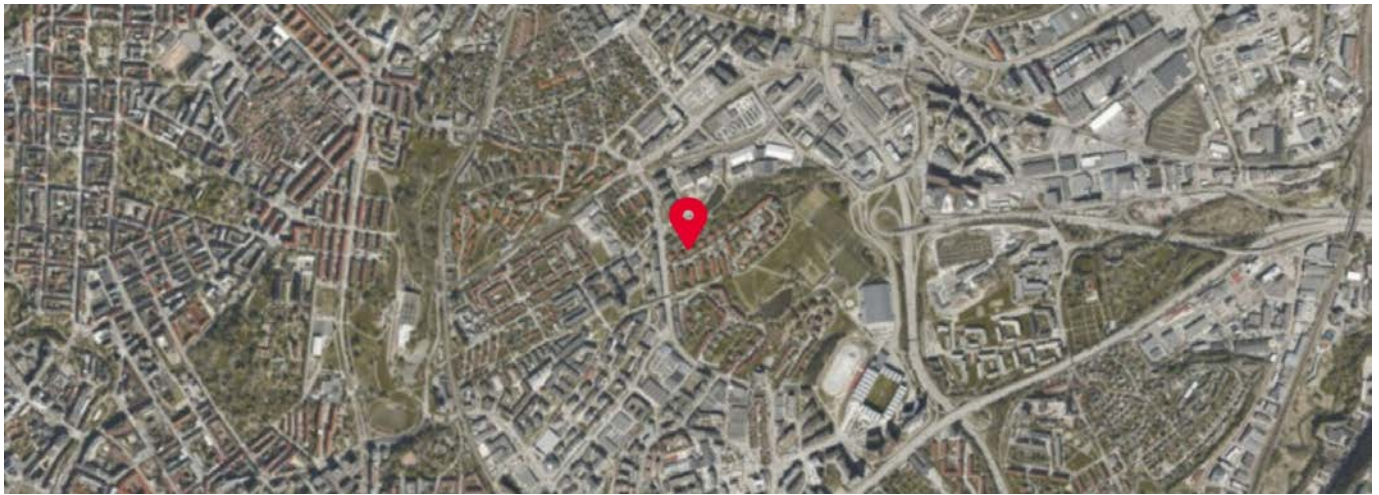
0%

50%

■ Hovin
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Victor Venger-Pedersen
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: victor.venger-pedersen@aktiv.no

Deres ref.: 1204260014 . Vår ref.: 0072-1-3064

Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Hovin Borettslag
Organisasjonsnr: 950142898
Andelseier: Bråten, Sofie Moum
Medeier: Moum, Henrik Nicolai
Leilighetsnummer: 3064
Adresse: St Jørgens Vei 6, 0662 OSLO
Andelsnummer: 336
Gnr. 122
Bnr. 148

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6610222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 577,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 577,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 463,-
Fradragsberettigede kostnader: 13 562,-
Annen formue: 18 221,-
Gjeld: 254 862,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207575976
Restsaldo:	41 125,83
Kapitalkostnader:	260,27
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207933325
Restsaldo:	177 173,77
Kapitalkostnader:	1 002,77
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207933333
Restsaldo:	8 791,47
Kapitalkostnader:	418,65
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208025872

Restsaldo:	26 996,93
Kapitalkostnader:	151,22
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 254 088,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
-----------------	----	---------

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 72

HOVIN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HOVIN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i HOVIN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 72 Hovin Borettslag Revisjonsberetning.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.

Styrets innstilling

Styret ber om en økt godtgjørelse av flere årsaker:

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 600 000 kroner.

Sak 7

Fastsettelse av prosjekthonorar utbyggingssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Prosjekthonorar fastsettes til 40 000 kr.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Prosjekthonorar settes til 40.000 kroner.

Sak 8

Fastsettelse av honorar valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Valgkomiteens honorar settes til 10.000 kroner.

Sak 9

Vedtekter: Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett:

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

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

Forslag til vedtak

Innstilling til vedtektsendring punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett vedtas.

Sak 10

Vedtekter: Nytt punkt 4-5 Særskilt vedlikeholdsansvar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt 4-5 punkt om særskilt vedlikeholdsansvar.

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

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

I henhold til kontrakter skal andelseiers forpliktelser inkluderes i vedtektene.

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

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

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

Styrets innstilling

Nytt punkt 4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar

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

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

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

Forslag til vedtak

Innstilling til vedtektsendring punkt 4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar vedtas.

Sak 11

Vedtekter: Oppdatering punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

Eksisterende vedtekter:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Styrets innstilling

Forslag til endring:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Andelseieren plikter inkluderer også vedlikehold og reparasjoner 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 taksmann, 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

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

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 forsamlingslokale, Vaskeriet. Det er mange

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Salg av fellesarealer SJV 20

Forslag fremmet av:

Vegard Velle, STJ20

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt.

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

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

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

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

- Økonomisk og juridisk risiko for borettslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

5. 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 styreresurser.

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

6. Vedlegg 1 - plantegning.pdf

Sak 17

Utleie av fellesarealer

Forslag fremmet av:

Christian Thomassen STJ26

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslaget

Forslag til vedtak

Støttes

Sak 18

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mia Kværna

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eline Skar
- Johannes Thanke Aspli

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Vedlegg

1. Valginnstilling under 2025.pdf

Sak 19

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på møtet.

Sak 20

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det velges medlemmer til valgkomite

Styrets årsrapport

Hilsen fra styreleder

Kjære beboere i Norges beste borettslag! Dette året har gått forbi uten de store prosjektene. Vi har hatt en jevn tilstrøm av beboersaker, men disse løses fortløpende. Det har også vært en del forsikringssaker i år og noen av disse har krevd at ytterligere oppfølging. Vi har jobbet videre med utbyggingssakene for å lande allerede påbegynte saker og legge et godt grunnlag for fremtidige saker. Dette har vært en utfordrende oppgave fordi det innebærer økonomiske beregninger og juridiske spørsmål. Vi har derfor brukt eksterne jurister i prosessen.

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

Styret ønsker dere en god sommer og håper at dere benytter fellesarealene i det flotte borettslaget vårt! Nedenfor nevnes noen av sakene vi har jobbet med:

Vedlikeholdsplanen

Vi mottok vedlikeholdsplanen fra Obos prosjekt høsten 2024. Denne viste at det kun er behov for mindre vedlikeholdssoppgaver de neste årene. Planen er gjennomgått med vaktmestere og en del av tiltakene kan vaktmesterne utføre ved løpende vedlikehold.

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

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

Plantekasser

Også i 2024 ble plantekassene delt ut. Små og store gartnere dyrket mye godt i kassene sine. Det var mindre pågang enn tidligere år, så alle som ønsket det fikk kasse. Det var dessverre noen tyverier fra kassene, så vi vil minne om at dette er private kasser. De som dyrker jobber hardt for å ta vare på vekstene sine og det er kjedelig når utbyttet blir spist av andre. Plantekassene utlyses hvert år i slutten av mars og tildeles ved trekning dersom det er mange som ønsker. Hvis det ikke er ledige kasser, blir man satt på venteliste.

Beboermøter

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

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

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

Gartner/Uteområder

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

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

Digitale flater

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

Dugnad/Container

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

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

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

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

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

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

Utbyggingssaker

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

Økonomi

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

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

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

Vaskeriet og sosiale tiltak (Kai Henning)

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

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

Er det ønskelig med 17-komite? 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 Revisørforening og autorisert regnskapsførerselskap 21 av 49 724 Hovin Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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

A handwritten signature in blue ink that reads '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 fratrasket 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

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Not	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	e	2024	2 023	2024	2025
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
Forsukdsbetalte kostnader		209 223	95 316
Andre kortsiktige fordringer	18	-5 065	0
Driftskonto OBOS-banken		1 228 645	5 093 052
Driftskonto OBOS-banken II		0	7 665
Skattetrekkskonto OBOS-banken		88 471	65 741
Sparekonto OBOS-banken		6 387 313	5 072 543
SUM OMLØPSMIDLER		8 019 335	10 334 317
SUM EIENDELER		56 945 352	59 568 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
		-100 702	-107 549
Udekket tap	19	760	261
SUM EGENKAPITAL		-100 648	-107 495
		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			
Forsukdsbetalte felleskostnader		593 197	0
Leverandørgjeld		481 465	414 307

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

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

Pantstillelse	24	253 926 200	253 926 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Hovin Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	30 168 965
Parkering	652 200
Ladeplass	226 200
Forretningslokale	139 440
Garasje	50 700
Eiendomsskatt	11 484
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	31 248 989

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-62 150
Ladeplass	-12 700
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	31 174 139

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 462 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 539, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.122/bnr.148

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**LEILIGHETER****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 17**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	-12 487 869	
Nedbetalt i år	554 505	
		-24 433 364

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-24 657 198	
Nedbetalt tidligere	10 134 418	
Nedbetalt i år	6 654 607	
		-7 868 173

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 31 år.

	-110 000	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere	3 901 424	
Nedbetalt i år	1 655 497	
		-104 443 079

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	356 580	
Nedbetalt i år	242 066	
		-15 901 354

	-152 645
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	970

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 388 600
----------------------------	-------------------

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-88 471
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 779

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-152 250
---	-----------------

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-361 594
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Hovin BORETTSLAG
c/o OBOS
0129 OSLO

Oslo, 06.05.2025

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

NOTAT VEDR SALG AV FELLESAREAL

Hovin Borettslag har de siste årene solgt fellesarealer, som kjeller og loft, til utbygging og innlemmelse i eksisterende andeler. Det forventes lignende tilfeller jevnlig vil komme opp i tiden fremover. Slike saker reiser en rekke spørsmål, deriblant behovet for å avkreve andelen som erverver areal en større deltagelse 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 finansierungsplanen.» (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 prinsippssak løftes opp til behandling på generalforsamlingen. Dette vil sikre en god demokratisk forankring, og et solid grunnlag for styret å behandle disse sakene på. Det er ingen spesielle flertallskrav til et slik vedtak. Generalforsamlingen beslutter således dette med alminnelig flertall blant de fremmøtte representantene. Styret vil deretter, med støtte i prinsippvedtaket, kunne legge modellen til grunn for fremtidig behandling av slike saker.

3.3. Fellesgjeld og felleskapital

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

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

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

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

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

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

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

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

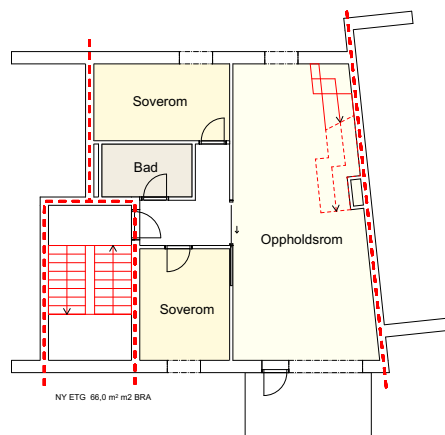
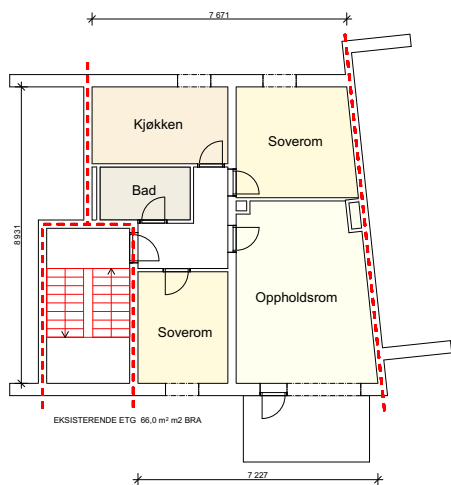
4. Konklusjon

Hovin Borettslags forslag om å innføre husleietillegg for håndtering av felleskostnader ved salg av fellesareal er juridisk forsvarlig og fremstår økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget og de enkelte andelseiere. Modellen gir større forutsigbarhet og enkelhet for andelseiere, samtidig som den bidrar til en mer bærekraftig økonomi for borettslaget. Det er imidlertid viktig å sikre at beregningsmodellen for husleietillegget er rettferdig og gjennomiktig, 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

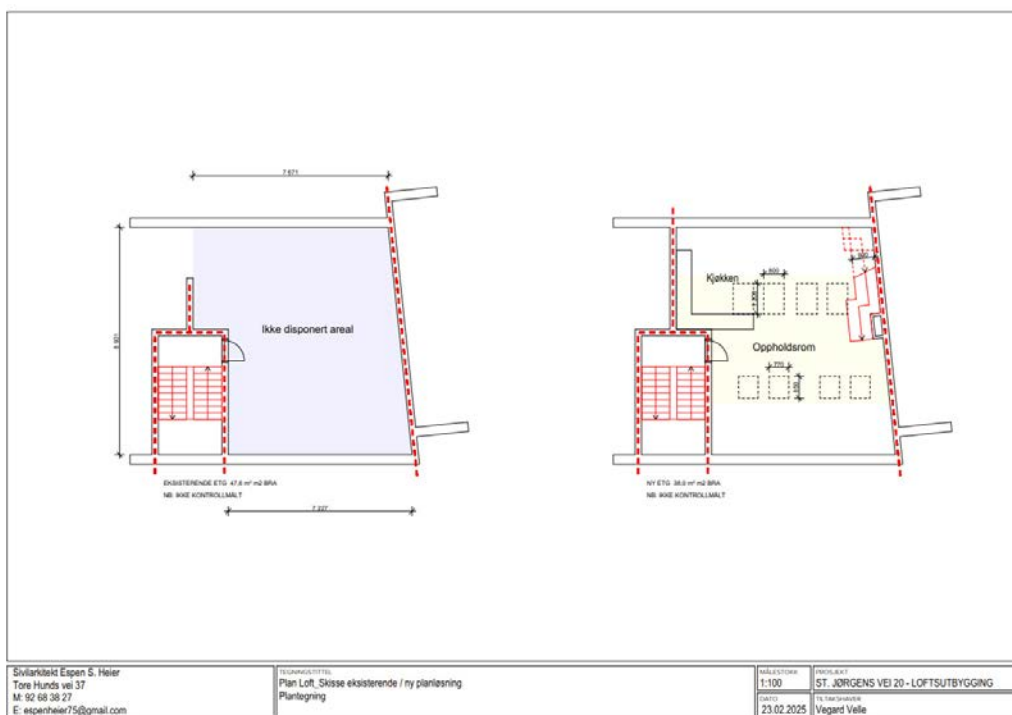
MÅLESTOKK
1:100

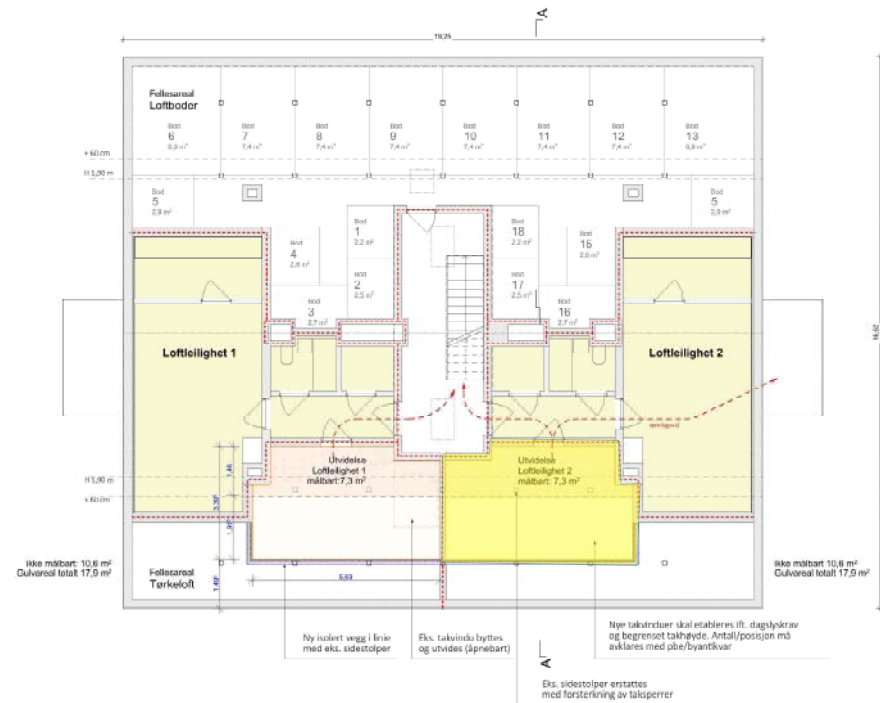
PROSJEKT
ST. JØRGENS VEI 20 - LOFTSUTBYGGING

DATO
23.02.2025

TILTAKSHAVER
EKSISTERENDE _ ny planløsning St. Jørgens vei 20.pdf
Vegard Velle

Vedlegg 5 til sak 15. Salg av fellesarealer SJV 20





1:100

Type A. Løftleilighet - ny situasjon



NB! Mål og arealer er kun veiledende. Kontrollert må gjøres på stedet.

		Tilgjengelighet	Prosjekt	Side	Rev	Navn	Dokumenttype	Rev	Type A - Punktblokk Loftplan, ny situasjon		
			2022-060	61/61	122/148	K.S.	LG	LG			
		Tilbehør		Prosjekt/Adresse							
		Hovin Borettslag St. Jørgens vei 39 0562 Oslo		Hovin BRL - Utbygging fellesarealer St. Jørgens vei 1-77 0562 Oslo		41 av 45					
								REV E NR ENDRINGEN GJELDER		EAA KKA PUBL DATO	
										Type A - Punktblokk Loftplan, ny situasjon	

Valginnstilling under,

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har avholdt 2 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 6. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært større interesse fra borettslaget for søking på stillingene i år mot i fjor og vi fikk inn 4 søknader på styreverv som var utlyst.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av 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 styrevalghovin@gmail.com

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

Valgkomiteens forslag til vedtak – styremedlemmer

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 72 Selskapsnavn: HOVIN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS 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.

HUSORDENSREGLER FOR HOVIN BORETTSLAG

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

§ 1 Husordensreglene

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

§2 Å vise hensyn

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

Musikkøvelser

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

Oppussing

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

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

§3 Leilighetene

Vannlekkasje

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

Lufting

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

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

Bruksoverlating (fremleie)

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

§4 Balkongene

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

Innglassing av balkonger må følge borettslagets godkjente innglassingsløsning.

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

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

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

§5 Fellesområdene

Kjeller og loft

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

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

Det er ikke tillatt å koble seg på borettslagets 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 karmen, skade på blomster, planter, eller grøntanlegg.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Dette kan være at dyret er til ulempe gjennom lukt, bråk o.l., eller at det gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
6. Maks to dyr per andel.

§8 Brudd på husordensreglene

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

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

Films

BYGNINGSKONTROLLEN 1. DEK.	
B.L. 2542	
15 AUG 1952	
Gnr.	Bl. nr. 177

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre

Oslo Polig og Sæveling

Ansvarshavende

Ansvarshavende X Mester Poul Larsen Grønstrød, 23

Approbert

Påbegynt

14/10-52

Ferdigattestert

Kan f. alt. 8/2-58 P. L.
sendt 25/8.58 6/18

Arbeidets art

Vinningshus

G.nr.

122

b.nr.

148

pars.

Matr. nr.

1-3-5-7, St. Jørgens vei.



Oslo kommune



PLAN- og
BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

27 JAN. 1998

Hovin borettslag v/styret
St. Jørgens vei 43

Heimdal, Trond
Stian Kristensens vei 10

0662 OSLO

1349 RYKKINN

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
960001378

Journr.
97/77729

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
31. desember 1997

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Seksjonsleder


Hans Andersen
Avd.ing.I



Oslo kommune



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

0662 OSLO

Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920300047

Journr.
93/53082

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan O. Davidsen

Dato
22. oktober 1993

Arbeidssted : 122/0148, St. Jørgens vei 6
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 14. august 1992.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Johan Koren Hauge
Seksjonsleder


Jan O. Davidsen
Avd.ing.

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:
SVEIN TORE HAUGEN

Vår ref. (saksnr.):
202101868 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Jetmir Sabani

Dato: 10.11.2022

Adresse: ST. JØRGENS VEI 1 - 77
Tiltakshaver: HOVIN BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 122/148/0/0
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - St. Jørgens vei 1 - 77

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sideskjermer på balkonger og utskifting av tak på bygningenes øverste balkonger, mottatt 09.11.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101868			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade nord blokk 1 - St. Jørgens vei 1-7	A0130	20.01.2021	3/4
Fasade sør blokk 1 - St. Jørgens vei 1-7	A0110	20.01.2021	3/5
Fasade vest blokk 1 - St. Jørgens vei 1-7	A0120	20.01.2021	3/6
Fasade øst blokk 1 - St. Jørgens vei 1-7	A0140	20.01.2021	3/7
Fasade nord blokk 2 - St. Jørgens vei 9-15	A0230	20.01.2021	3/8
Fasade sør blokk 2 - St. Jørgens vei 9-15	A0210	20.01.2021	3/9
Fasade vest blokk 2 - St. Jørgens vei 9-15	A0220	20.01.2021	3/10
Fasade øst blokk 2 - St. Jørgens vei 9-15	A0240	20.01.2021	3/11
Fasade nord blokk 3 - St. Jørgens vei 15-21	A0330	20.01.2021	3/12
Fasade sør blokk 3 - St. Jørgens vei 15-21	A0310	20.01.2021	3/13



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Fasade vest blokk 3 - St. Jørgens vei 15-21	A0320	20.01.2021	3/14
Fasade øst blokk 3 - St. Jørgens vei 15-21	A0340	20.01.2021	3/15
Fasade nord blokk 4 - St. Jørgens vei 23-29	A0430	20.01.2021	3/16
Fasade sør blokk 4 - St. Jørgens vei 23-29	A0410	20.01.2021	3/17
Fasade vest blokk 4 - St. Jørgens vei 23-29	A0420	20.01.2021	3/18
Fasade øst blokk 4 - St. Jørgens vei 23-29	A0440	20.01.2021	3/19
Fasade nord blokk 5 - St. Jørgens vei 31-37	A0530	20.01.2021	3/20
Fasade sør blokk 5 - St. Jørgens vei 31-37	A0510	20.01.2021	3/21
Fasade vest blokk 5 - St. Jørgens vei 31-37	A0520	20.01.2021	3/22
Fasade øst blokk 5 - St. Jørgens vei 31-37	A0540	20.01.2021	3/23
Fasade nord blokk 6 - St. Jørgens vei 41-47	A0630	20.01.2021	3/24
Fasade sør blokk 6 - St. Jørgens vei 41-47	A0610	20.01.2021	3/25
Fasade vest blokk 6 - St. Jørgens vei 41-47	A0620	20.01.2021	3/26
Fasade øst blokk 6 - St. Jørgens vei 41-47	A0640	20.01.2021	3/27
Fasade nord blokk 7 - St. Jørgens vei 49-55	A0730	20.01.2021	3/28
Fasade sør blokk 7 - St. Jørgens vei 49-55	A0710	20.01.2021	3/29
Fasade vest blokk 7 - St. Jørgens vei 49-55	A0720	20.01.2021	3/30
Fasade øst blokk 7 - St. Jørgens vei 49-55	0740	20.01.2021	3/31
Fasade nord blokk 8 - St. Jørgens vei 2	A0830	20.01.2021	3/32
Fasade sør blokk 8 - St. Jørgens vei 2	A0810	20.01.2021	3/33
Fasade vest blokk 8 - St. Jørgens vei 2	A0820	20.01.2021	3/34
Fasade øst blokk 8 - St. Jørgens vei 2	A0840	20.01.2021	3/35
Fasade nord blokk 9 - St. Jørgens vei 4	A0930	20.01.2021	3/36
Fasade sør blokk 9 - St. Jørgens vei 4	A0910	20.01.2021	3/37
Fasade vest blokk 9 - St. Jørgens vei 4	A0920	20.01.2021	3/38
Fasade øst blokk 9 - St. Jørgens vei 4	A0940	20.01.2021	3/39
Fasade nord blokk 10 - St. Jørgens vei 6	A1030	20.01.2021	3/40
Fasade sør blokk 10 - St. Jørgens vei 6	A1010	20.01.2021	3/41
Fasade vest blokk 10 - St. Jørgens vei 6	A1020	20.01.2021	3/42
Fasade øst blokk 10 - St. Jørgens vei 6	A1040	20.01.2021	3/43
Fasade nord blokk 11 - St. Jørgens vei 8	A1130	20.01.2021	3/44
Fasade sør blokk 11 - St. Jørgens vei 8	A1110	20.01.2021	3/45
Fasade vest blokk 11 - St. Jørgens vei 8	A1120	20.01.2021	3/46
Fasade øst blokk 11 - St. Jørgens vei 8	A1140	20.01.2021	3/47
Fasade nord blokk 12 - St. Jørgens vei 10	A1230	20.01.2021	3/48
Fasade sør blokk 12 - St. Jørgens vei 10	A1210	20.01.2021	3/49
Fasade vest blokk 12 - St. Jørgens vei 10	A1220	20.01.2021	3/50
Fasade øst blokk 12 - St. Jørgens vei 10	A1240	20.01.2021	3/51
Fasade nord blokk 13 - St. Jørgens vei 12	A1330	20.01.2021	3/52
Fasade sør blokk 13 - St. Jørgens vei 12	A1310	20.01.2021	3/53

Fasade vest blokk 13 - St. Jørgens vei 12	A1320	20.01.2021	3/54
Fasade øst blokk 13 - St. Jørgens vei 12	A1340	20.01.2021	3/55
Fasade nord blokk 14 - St. Jørgens vei 14	A1430	20.01.2021	3/56
Fasade sør blokk 14 - St. Jørgens vei 14	A1410	20.01.2021	3/57
Fasade vest blokk 14 - St. Jørgens vei 14	A1420	20.01.2021	3/58
Fasade øst blokk 14 - St. Jørgens vei 14	A1440	20.01.2021	3/59
Fasade nord blokk 15 - St. Jørgens vei 57	A1530	20.01.2021	3/60
Fasade sør blokk 15 - St. Jørgens vei 57	A1510	20.01.2021	3/61
Fasade vest blokk 15 - St. Jørgens vei 57	A1520	20.01.2021	3/62
Fasade øst blokk 15 - St. Jørgens vei 57	A1540	20.01.2021	3/63
Fasade nord blokk 16 - St. Jørgens vei 59	A1630	20.01.2021	3/64
Fasade sør blokk 16 - St. Jørgens vei 59	A1610	20.01.2021	3/65
Fasade vest blokk 16 - St. Jørgens vei 59	A1620	20.01.2021	3/66
Fasade øst blokk 16 - St. Jørgens vei 59	A1640	20.01.2021	3/67
Fasade nord blokk 17 - St. Jørgens vei 61	A1730	20.01.2021	3/68
Fasade sør blokk 17 - St. Jørgens vei 61	A1710	20.01.2021	3/69
Fasade vest blokk 17 - St. Jørgens vei 61	A1720	20.01.2021	3/70
Fasade øst blokk 17 - St. Jørgens vei 61	A1740	20.01.2021	3/71
Fasade nord blokk 18 - St. Jørgens vei 63	A1830	20.01.2021	3/72
Fasade sør blokk 18 - St. Jørgens vei 63	A1810	20.01.2021	3/73
Fasade vest blokk 18 - St. Jørgens vei 63	A1820	20.01.2021	3/74
Fasade øst blokk 18 - St. Jørgens vei 63	A1840	20.01.2021	3/75
Fasade nord blokk 19 - St. Jørgens vei 65	A1930	20.01.2021	3/76
Fasade sør blokk 19 - St. Jørgens vei 65	A1910	20.01.2021	3/77
Fasade vest blokk 19 - St. Jørgens vei 65	A1920	20.01.2021	3/78
Fasade øst blokk 19 - St. Jørgens vei 65	A1940	20.01.2021	3/79
Fasade nord blokk 20 - St. Jørgens vei 75-77	A2030	20.01.2021	3/80
Fasade sør blokk 20 - St. Jørgens vei 75-77	A2010	20.01.2021	3/81
Fasade vest blokk 20 - St. Jørgens vei 75-77	A2020	20.01.2021	3/82
Fasade øst blokk 20 - St. Jørgens vei 75-77	A2040	20.01.2021	3/83
Fasade nord blokk 21 - St. Jørgens vei 32	A2130	20.01.2021	3/84
Fasade sør blokk 21 - St. Jørgens vei 32	A2110	20.01.2021	3/85
Fasade vest blokk 21 - St. Jørgens vei 32	A2120	20.01.2021	3/86
Fasade øst blokk 21 - St. Jørgens vei 32	A2140	20.01.2021	3/87
Fasade nord blokk 22-23 - St. Jørgens vei 16-30	A2240	20.01.2021	3/88
Fasade sør blokk 22-23 - St. Jørgens vei 16-30	A2220	20.01.2021	3/89
Fasade vest del nord blokk 22-23 - St. Jørgens vei 16-30	A2232	20.01.2021	3/90
Fasade vest del sør blokk 22-23 - St. Jørgens vei 16-30	A2231	20.01.2021	3/91
Fasade øst del nord blokk 22-23 - St. Jørgens vei 16-30	A2212		3/92
Fasade øst del sør blokk 22-23 - St. Jørgens vei 16-30	A2211	20.01.2021	3/93

Fasade sør blokk 24 - St. Jørgens vei 71-73	A2410	20.01.2021	3/94
Fasader vest og øst blokk 24 - St. Jørgens vei 71-73	A2420	20.01.2021	3/95
Fasade vest blokk 25 - St. Jørgens vei 67-69	A2510	20.01.2021	3/96
Fasader nord og sør blokk 25 - St. Jørgens vei 67-69	A2520	20.01.2021	3/97

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler

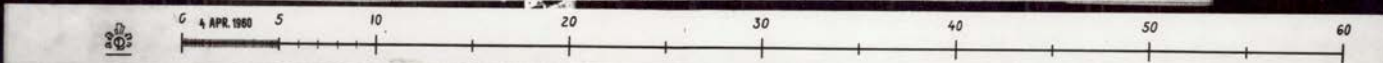
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: St. Jørgens vei 6
0662 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre