ST. JØRGENS VEI 47

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Energiattest
Årsmøte
Bygningstegning
Husordensregler
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
St. Jørgens vei 47, 0662 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 148
Andelsnummer 312

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



Befaringsdato: 28.01.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 13323-25014 **Referansenummer:** DP9033

Autorisert foretak: Køste Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Køste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av en andel nr 312 i Hovin Borettslag. Det henvises til tilstandsrapport.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Borettslaget er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

For utbedringer av feil og mangler samt satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

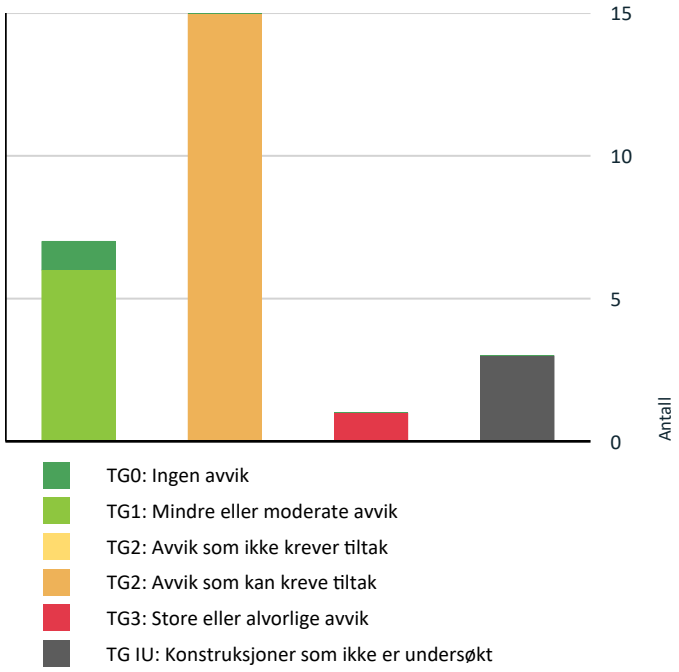
Andelsleilighet

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

Tegningene samstemmer med dagens løsning.
Dør til bad er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

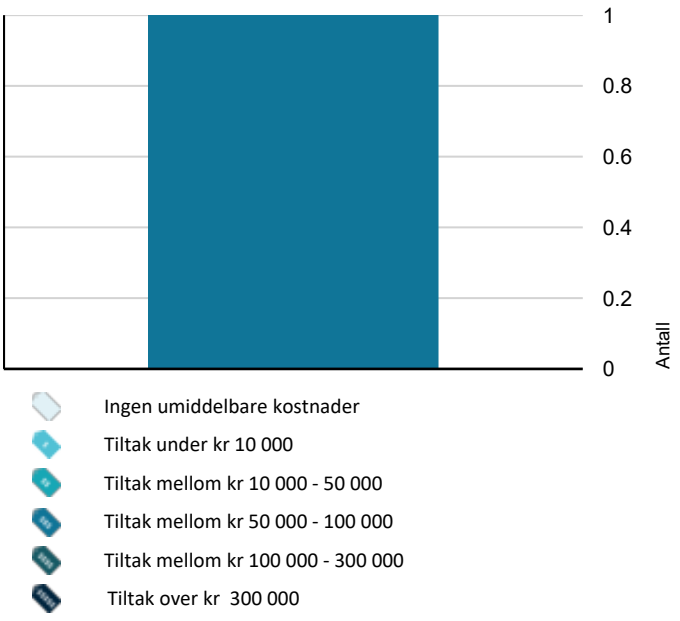
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstille Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Generell** — 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 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse
Bolig formål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	ST. JØRGENS VEI 12 - BLOKK 13 - REHABILITERING AV FASADER
2015	Modernisering	St. Jørgens vei 9 - 11 - 13 - Fasadeendringer
2020	Modernisering	St. Jørgens vei 1 - 77 og 2 - 32 - Rørgjennomføring for 24 blokker

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 3-lags isolerglass fra 2017. Enkelte lister som bør festets bedre.

Punktering av glass i balkongdør er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørenes varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold og beslag m/fuge vil ha løpende vedlikehold. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Ukjent alder.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2017. Løst håndtak som bør etterstrammes.

Punktering av glass i balkongdør er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørenes varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning med noen merker og sår. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom og pakninger kontrolleres. OVerflatebehandling og normalt vedlikehold på sikt. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m² med adkomst fra stue i betongkonstruksjon dekket med fliser og treheller.

Fallforhold på balkonggulv er ikke kontrollert da balkongen dekket med treheller.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverket er på 98 cm.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:
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
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i terrazzo og malte overflater.

Det er ikke satt TG på brl. sitt fellesareal.

TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1956 og den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn brl. vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på brl. bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Entré er dekket med laminat og parkett. Ukjent alder.

Vegger: Malte overflater på tapet og duk.
Overflater hovedsakelig malt i 2017 iflg. eier.

Himling: Malt original betonghimling.
Takhøyde i stue er på ca. 2,55 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Gulvet har noen merker og sår, samme gjelder overflater på vegg og himling.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha

Tilstandsrapport

skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

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 målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue og hovedsoverom, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +- 17 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +- 12 mm. i høydeforskjell. Det er registrert søkk og svanker på overflater.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m3. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m3. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Ilfg. radonkart http://geo.ngu.no/kart/radon/ ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert Dovre ildsted i stue med underliggende dekkplate fra 2019
Originalt pipeløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipe har en synlig side i stue og en flislagt side på badet, og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipen er plassert i naboleilighet og badet, og pipevanger er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Holdes under oppsyn av eier av andelseier, nabo og borettslag.

Det er tidligere opplyst om at pipeløpene er rehabilitert i borettslaget. Det er benyttet keramisk foringer (pewi chamotte-rør). Mellom ny og gammel pipestokk er det stabilisert med leca.)

TG 1 Innvendige dører

Profilerte dørblader i trekarmer.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Enkelte løse feielister og terskeler. Slitasje på dørblader har en lav konsekvensgrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Badet er pusset opp i 2017 av M/S-bygg AS.

Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn.

Det foreligger ingen komplett dokumentasjon på badet utover et enkelt skriv som angir hvilke produkter som er brukt, men uten tilhørende bilder, produktdatablader eller prosjekteringsunderlag. Utførelsen viser tegn til manglende fagmessig utførelse, noe som medfører usikkerhet om våtrommets oppbygning, tettesjiktets integritet og levetid.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan takstmannen kun vurdere overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk og øvrige skjulte konstruksjoner. Til orientering har takstmannen ikke kjennskap til badets oppbygning når det gjelder løsninger for membran, tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, da det foreligger usikkerhet rundt badets oppbygning og utførelse på grunn av manglende dokumentasjon. Uten kjennskap til membranløsninger, tilkobling til sluk og tettesjikt kan takstmannen ikke vurdere skjulte konstruksjoner. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membranen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er usikkert. Tiltak må likevel påregnes innen kort tid. For å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger anbefales det å installere et dusjkabinett.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Himling: Malte slette overflater med downlights og led stripe. Enkelte av lysene i led stripen fungerer ikke.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert riss, sprekker, bomlyd og tanningsavvik på veggfliser, noe som kan indikere mangelfull vedheft, bevegelser i underlaget eller svikt i flislim/mørtelforbindelsen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget og årsaken til skadene.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte. Anbefaler innsetting av dusjkabinett for å skåne vegger.

Tiltak:
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene. Utbedring kan innebære utskifting av berørte fliser, utbedring av underlaget eller, dersom skadeomfanget viser seg å være omfattende, en helhetlig rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens:
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning, redusert levetid for våtrommet og eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon. Bevegelser i underlaget kan medføre ytterligere sprekker og løsninger av fliser, noe som vil forverre tilstanden over tid.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Dekket med fliser og varmekabler.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert riss, sprekker, bomlyd og tanningsavvik på veggfliser, noe som kan indikere mangelfull vedheft, bevegelser i underlaget eller svikt i flislim/mørtelforbindelsen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget og årsaken til skadene.

Fra flis ved terskel til slukrenne i dushjørne er det registrert ca. 25 mm. høydeforskjell, men ved punktmålinger på gulvet er det registrert ujevnt fall og at det blir liggende vann utenfor fastmontert glassvegg. Vann vil bli liggende.

TEK-17 § 13-15
Preaksepterte ytelser For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
B. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
C. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte. Anbefaler innsetting av dusjkabinett for å skåne gulv.

Tiltak:
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene. Utbedring kan innebære utskifting av berørte fliser, utbedring av underlaget eller, dersom skadeomfanget viser seg å være omfattende, en helhetlig rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens:
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg videre, noe som kan føre til økt risiko for vanninntrengning, redusert levetid for våtrommet og eventuelle følgeskader på underliggende konstruksjon. Bevegelser i underlaget kan medføre ytterligere sprekker og løsninger av fliser, noe som vil forverre tilstanden over tid.

3 ETASJE > BAD

Køste Takst
Slattum Terrasse 9H
1480 SLATTUM

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjhjørne. Det er ikke synlig membran i sluk eller ved terskel.

Det er opplyst om heydi membran på bad, men det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har vært i bruk i 8 år uten problemer iflg. eier.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Det foreligger ingen informasjon om søknadspliktige endringsarbeider utført i forbindelse med den oppgradering som er utført i leiligheten. Det betyr i praksis at det ikke skal være foretatt inngrep i brannskiller og heller ikke utført endring av bærende konstruksjoner. Slike tiltak er søknadspliktige. Nærmere undersøkelser må påregnes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det er en åpning rundt avløpsrøret/flomsikringen fra fordelerskapet i våtsonen på badet. Utførelsen kan utgjøre en risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og bør utbedres for å sikre fuktsikring i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

For å vurdere omfanget og årsaken til skadene anbefales videre undersøkelser. Utbedring kan omfatte utskifting av berørte fliser, reparasjon av underlaget eller, dersom skadeomfanget viser seg å være betydelig, en helhetlig rehabilitering av våtrommet. Åpningen rundt avløpsrøret fra fordelerskapet i våtsonen må tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen. Skadet materiale fjernes, og området renses grundig for løse partikler, fukt og eventuell mikrobiell vekst før videre tiltak. Etter fullstendig uttørking bør gjennomføringen tettes med en våtromsgodkjent rørmansjett tilpasset rørdimensjonen, som festes med smøremembran og overlapper eksisterende tettesjikt for å sikre en varig og forskriftsmessig løsning og tilbakeføring av fliser/overflater.

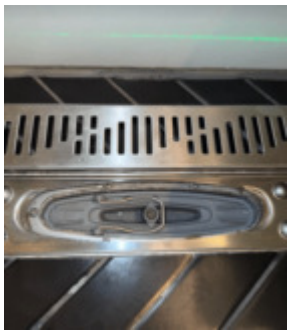
Sisternekassen bør det monteres en inspeksjonsluk for å få oversikt over hvordan denne er bygd opp. Lekkasjesikring fra sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Vegghengt toalett, innredning med heldekkende servant m/bl.batteri og speil og dusjplass m/ innfellbar glassdør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Grunnet manglende fuge mellom servant og innredning, har det rent vann ned på innredning som har ført til svelling av skrog.
Glassdør til dusjhjørne må slås innover ellers slår den mot gulv.
Lille spyleknappen på toalettet ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak:
Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel lekkasjesikring fra sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.
Manglende fuge mellom servant og innredning bør utbedres med en elastisk, vannbestandig fugemasse for å forhindre videre vanninntrengning. Skrog med oppstått svelling bør vurderes for utskifting ettersom materialet er svekket.

Konsekvens:
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skjulte lekkasjer fra sisternen føre til uoppdaget fuktskade og konstruksjonsmessige problemer over tid. Manglende tetting mellom servant og innredning kan medføre ytterligere vannskader og forringelse av materialene, noe som kan redusere levetiden til innredningen og i verste fall føre til mer omfattende utskiftninger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på badet.
Tillufte spalte under dørblad mangler.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel

Tilstandsrapport

kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk lar seg som regel ikke gjennomføre da brl. ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra bad ut av yttervegg, eller til fellessjakt.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på badet.

Konsekvensen av avviket er at våtrommet ikke oppfyller standardens krav til mekanisk avtrekk, noe som kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktighet og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

3 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

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

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Fliser og belysning over x-finér benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Ventilator med kullfilter over komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 iflg. eier. Det er montert waterguard på kjøkkenet.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik tatt alder i betraktning, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Innredning en har noen svelling og slitasje på fronter og skrog, men synes å ha en tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Evt. tiltak og utskiftninger er avhengig av eiers preferanser og behov.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kullfilter over komfyr.

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:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken: Vanntilførsel i kobberrør i oppvaskbenk med forgrening til fordelerskap.

Bad: Fordelerskap er plassert i overskap på kjøkkenet med rør i rør til sanitærinstallasjoner skjult i konstruksjon på badet.
Stoppekran i sjakt.

Anlegget ble oppgradert av Norges Rørleggerbedrift AS.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fukt eller svetting på fordelerstokken, noe som kan indikere kondensering, svake koblinger eller mulig lekkasje fra rørtilkoblinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens
Dersom fuktkilden vedvarer, kan det over tid føre til korrosjon på koblinger eller fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Ved lekkasje kan dette føre til vannskader og redusert levetid på rørsystemet.

Tiltak
Videre undersøkelser anbefales for å identifisere årsaken til fuktigheten. Dersom det skyldes kondensering, kan isolering av rør og fordelerskap være nødvendig. Ved tegn til lekkasje må koblinger strammes eller byttes ut. Alle gjennomføringer må kontrolleres for tetthet, og eventuelle skadede komponenter bør erstattes av kvalifisert rørlegger. Etter utbedring bør en ny inspeksjon gjennomføres for å verifisere at problemet er løst.

TG 1 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.
Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og

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

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

TG 2 Ventilasjon

Det er tilluftsventil på vinduer og veggventiler.

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

TG 1 Elektrisk oppvarming

Varmekabler på badet fra 2017. Utført av Elektriker´n Madsen AS

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt El - tilsyn

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne på kjøkkenet. Ukjent størrelse.

Montert av Norges Rørleggerbedrift AS.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap og måler i plassert på fellesareal.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent I eiers tid er det utført av Elektriker´n Madsens AS, ellers ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Foreligger samsvarserklæring fra Elektriker,n Madsens AS.

   Iflg. samsvarserklæring er det kun utført endringer på anlegg.

   Utført arbeid:
   Varmekabel TKXP 400W med MTC3 termostat.
   Stikkontakter montert på vegg og i skap.
   Spottere Nebraska LED 9W i tak.
   Ledkit 14,4W i tak med dimmer på nytt bad.
   Stikkontakter installert for steketopp, stekeovn, vaskemaskin og varmtvannsbereder på kjøkken.
   Avgreningssikring 15A montert i skap ved siden av stekeovn, fra komfyr til 15A stikkontakt.
   Arbeidet er utført på eksisterende kurser.

   Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei iflg. eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

    Ved oppussing bør el-anlegget vurderes for utskifting for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere

energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Generell kommentar

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsutstyr i leiligheten og brannvarsler.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

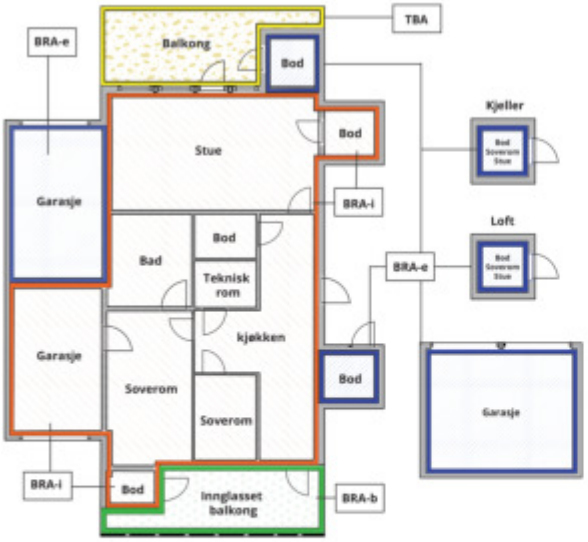
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	66			66	7
Kjellerboder		5		5	
SUM	**66**	**5**			**7**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, Bad, 2 soverom, Kjøkken, Stue, Kott		
Kjellerboder		Bod, Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Andelen er målt opp til å være ca. 65,7 m² og er rundt opp til å være ca. 66 m².

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren på ca. 1,5 m² og 3,5 m² og en loftsbod med gulvareal på ca. 7 m². Arealene er markert med nr. 3040. Loftboden har skråtak og arealet er ikke måleverdig etter NS 3940.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegningene samstemmer med dagens løsning.
Dør til bad er mindre enn kravet til fri bredde på universell utforming.

Brannceller

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

Kommentar: Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskillle fult ut da det er skjult i konstruksjonen. Det foreligger ingen informasjon om søknadspliktige endringsarbeider utført i forbindelse med den oppgradering av bad. Det betyr i praksis at det ikke skal være foretatt inngrep i brannskiller og heller ikke utført endring av bærende konstruksjoner. Slike tiltak er søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende brl. fellesarealer/trapperom. Det forventes at brl. har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealerer ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygg kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomsttil bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	64	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Paulina Maria Grychowska	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
St. Jørgens vei 47

Hjemmelshaver
Hovin Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950142898		Obos Eiendomsforvaltning AS	Paulina Maria Grychowska og Omid Naderi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
312

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktivt og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, i etablerte omgivelser på Valle Hovin / Lilleberg. Et meget sentralt og populært boområde med kort vei til alle byens fasiliteter, butikker, skoler, barnehager, parker m.m. Offentlig kommunikasjon i nærhetområdet. Se www.ruter.no for mer info.

Området er sjarmerende og har en fin blanding av velholdte boligblokker og store, parkmessig opparbeidede fellesarealer. Borettslaget består av 540 andelsleiligheter. Hovin Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: St Jørgens Vei 1-77 2-32. Gårds- og bruksnummer : 122 148.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning, asfalterte veier/plasser og lekeplass. Store grøntarealer mellom blokkene

Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Standard

Andelsleilighet som ligger i byggets 3. etasje. Gjennomgående leiligheten består av: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Eiendomsopplysninger

Lavblokk fra 1956 beliggende på en tilnærmet flatt. Frittliggende bygning med støpt såle og grunnmur i betong. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Etasjeskiller i armert betong. Yttervegger i spekket teglstein. Sal tak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Ikke befart av takstmann..

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6610222			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Ingen		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DP9033

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Omid Naderi	Paulina Maria Grychowska

Gateadresse
St. Jørgens vei 47

Poststed	Postnr
Oslo	0662

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8795878

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten sprekk på flisen på toalettveggen nederst venstre side.

Document reference: 38250046

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovert bad 2017. Dokumentasjon sendt til megler
Arbeid utført av	MS Bygg AS, Norges Rørleggerbedrift AS, Elektrikern Madsens AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentasjon sendt til megler

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppgraderte til rør-i-rør system 2017. Byttet varmtvannsbereder til ny og med større kapasitet. Dokumentasjon sendt til megler.
Arbeid utført av	Norges Rørleggerbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installerte taklampe i stuen og spots under kjøkkenskapene. Dokumentasjon sendt til megler
Arbeid utført av	Visjonel AS

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vask på kjøkken er blitt byttet ut av håndverker.

Document reference: 38250046

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av borettslaget pusset de opp fasaden på balkongene og byttet tak. det ble gjort ca 2020-21.
Arbeid utført av	NA

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dørhåndtaket til balkongdøren er litt løs. Listen under kjøkkenvinduet sitter ikke helt godt, men har vært uproblematisk for oss. Det samler seg noe vann på andre siden av dusjdøren og det anbefales å bruke nal for å føre vann til sluk. Dusjhode har et lite sprekk i seg men går ikke utover funksjonen med mindre man bruker høyttrykk-varianten. Noen småriper på noen av flisene på badet. noen av diodene på ledstripen i dusjsonen er gåen, noen av de flikrer litt. noen fliser på kjøkkenet buler ut. 3-4 småfliser. Stopperen på vasken i badet sitter litt løst men fungerer. Vasken på kjøkkenet er byttet ut av håndverker 2025.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles øker med 4% fra 1.mars 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellern og loftet har hatt mus men musefeller er satt ut

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250046

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250046

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Omid Naderi	5091d30b9eb313233dfb629305d11036be407442	25.03.2025 12:28:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paulina Grychowska	a9faf47a796b277c04cac1c0daf72a55d1fc00e3	25.03.2025 15:47:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

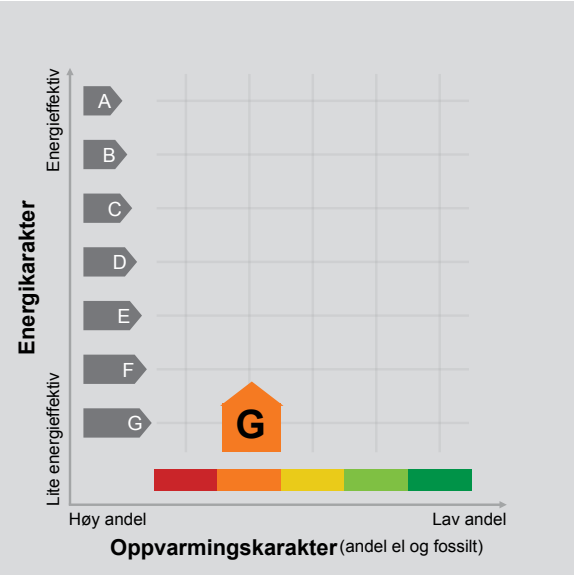
Document reference: 38250046

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	St. Jørgens vei 47
Postnummer	0662
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80268149
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-93415
Dato	18.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10 567 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 567 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

ÅRSMØTE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 72

Hovin Borettslag

Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 18:00, Vaskeriet, St. Jørgensvei 39.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Garantert betaling av felleskostander
8. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer
9. Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller
10. Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Hovin Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Garantert betaling av felleskostander

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Salg av fellesareal kjeller i St. Jørgens vei 5

Forslag fremmet av:
Yousef Mohammad Tarshahani

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

(Se vedlegg side 33)

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg av kjellerarealet i St. Jørgensvei 5

Vedlegg

2. 20240424 VedleggSak10.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Komiteen har avholdt 3 møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 7. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

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

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

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget eller i forbindelse med annet styrearbeid. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har derfor vært et ønske fra styret og valgkomiteen å ta hensyn til dette ved innstillingen.

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

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

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

I forbindelse med valg så kan beboere i borettslaget komme med benkeforslag med andre kandidater. Det er ikke i vedtektene i borettslaget gitt føringer på dette inn mot valg av nye styremedlemmer. Benkeforslag kan derfor innmeldes i forkant av eller under Generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Karine Kristiansen

- Velges på møtet.

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 12
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet.

Sak 13
Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Valgkomite velges på møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Om Borettslaget

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

Generelle opplysninger om Hovin Borettslag

Borettslaget består av 540 andelsleiligheter. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

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

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

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

Styrets arbeid

Hilsen fra styreleder

Kjære beboere i Norges beste borettslag!

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

Styret har jobbet med flere positive beboertiltak i året som har gått. Den nye flaggstang-plassen er snart ferdig og vil bli et møtepunkt med griller og sitteplasser. Det har også vært gjennomført flere beboermøter med sosiale avslutninger. Til slutt vil jeg nevne at vi har tatt for oss utbyggingssakene og hvordan man skal gå frem om man ønsker å bygge ut. Resultatet at dette arbeidet er en utbygningsveileder som er utarbeidet av Enerhaugen arkitekter. Retningslinjene for utbygging er også under revidering, slik at det skal bli enklere å forstå hva som forventes av de ulike aktørene i prosessen.

Styret ønsker dere en god sommer og håper at dere benytter fellesarealene i det flotte borettslaget vårt!

Nedenfor nevnes noen av sakene vi har jobbet med:

Vedlikeholdsplanen

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

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

Plantekasser

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

Piper og ventilasjon:

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

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

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

Dugnad

I 2023 ble Rusken 2023 (dugnad) arrangert i begynnelsen av mai. Da stilte mange entusiastiske beboere opp for rydding av søppel på plener, gater og veier. Etter at jobben var gjort, ble det servert pølser, is og brus på Vaskeriet. Styret takker alle som var med, og vi håper det også ga mulighet til å møte andre hyggelige naboer. Vi satser på et stort oppmøte også i 2024.

Containere

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

Rydding i fellesarealer

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

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

Beboermøter

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

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

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

Utbyggingssaker

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

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

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

Aktuelle utbyggingssaker 2023 til april 2024:

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

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

Økonomi

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

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

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

Nærmiljø og Hovinbyen

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovin Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**9 874 622**	**33 184 656**	**9 874 622**	**8 222 751**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 720 578	-54 042 274	4 011 000	5 158 957
Tilbakeføring av avskrivning	17	518 668	283 373	142 000	300 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-802 158	252 389	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	36 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-6 071 357	-6 300 621	-6 669 000	-5 910 000
Innsk. øremerk. bankkto		-17 602	-2 900	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 651 871**	**-23 310 034**	**- 2 516 000**	**-451 043**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**8 222 751**	**9 874 622**	**7 358 622**	**7 771 708**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	10 334 317	18 117 012
Kortsiktig gjeld	-2 111 565	-8 242 390
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**8 222 751**	**9 874 622**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 12,03.2024
Styret i Hovin Borettslag

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

Ingrid Ihle Pedersen/s/ Christian Thomassen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

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

NOTE: 15
REHABILITERING

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

NOTE: 16
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-518 668**

NOTE: 18

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere	-13 092 682	
Nedbetalt i år	604 813	
		-24 987 869

OBOS Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021	-24 657 198	
Nedbetalt tidligere	6 813 134	
Nedbetalt i år	3 321 284	
		-14 522 780

OBOS Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-110 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 030 863	
Nedbetalt i år	1 870 561	
		-106 098 576

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-16 500 000

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

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Rehabilitert tak og piper

2020 Rehabilitert bunnledningene**.**

2018 Branntettet samtlige sluk i boligselskapet.

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

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

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

2015 Utskiftning av alle avfallsbrønnene i borettslaget

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

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

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

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

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

2009 Maling av oppganger og installering av nye postkasser.

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

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

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

2005 Sluttført maling av vindusrammer

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

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

2001 Forprosjekt - Utomhusplan

1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.

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

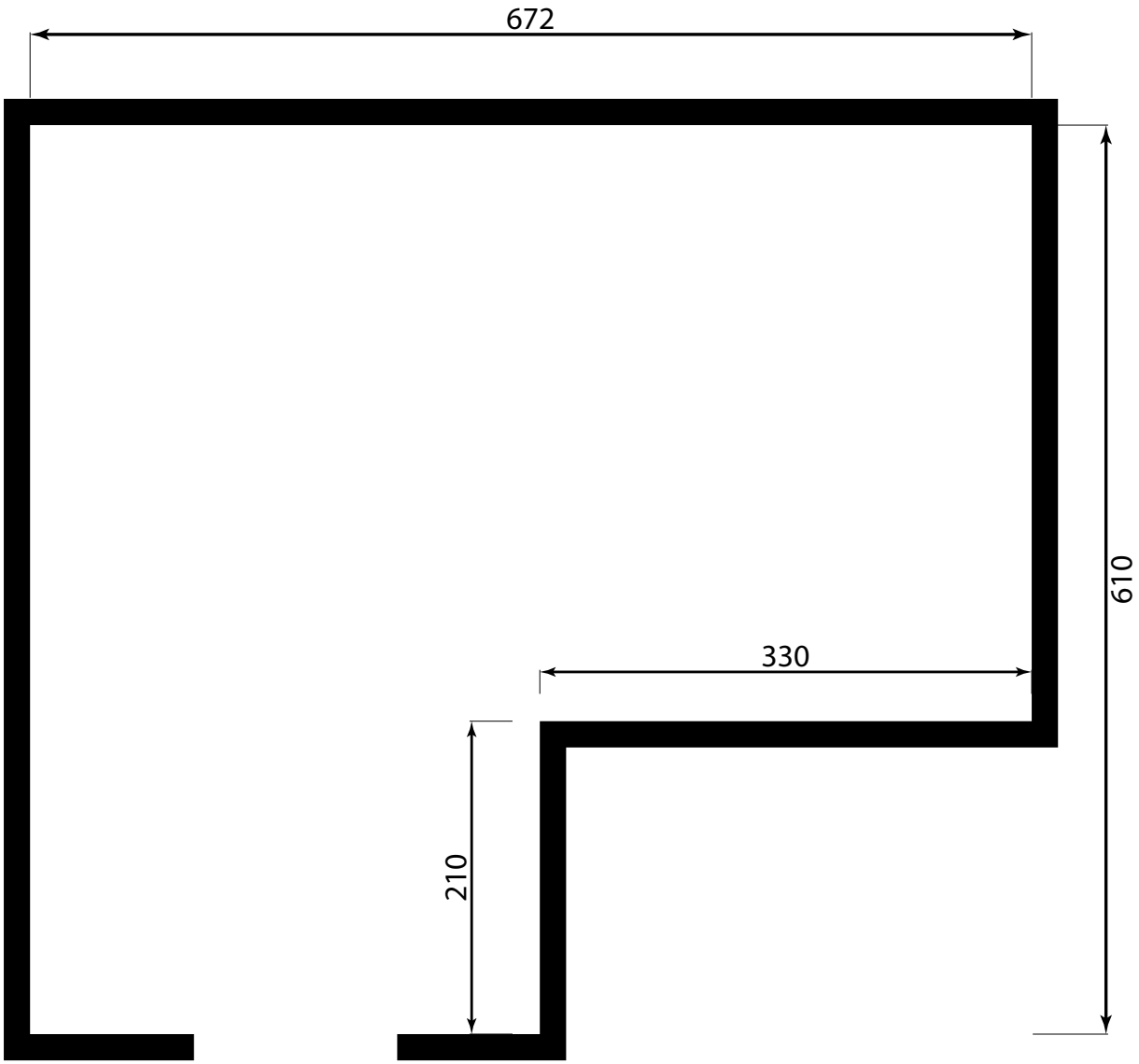
1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

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

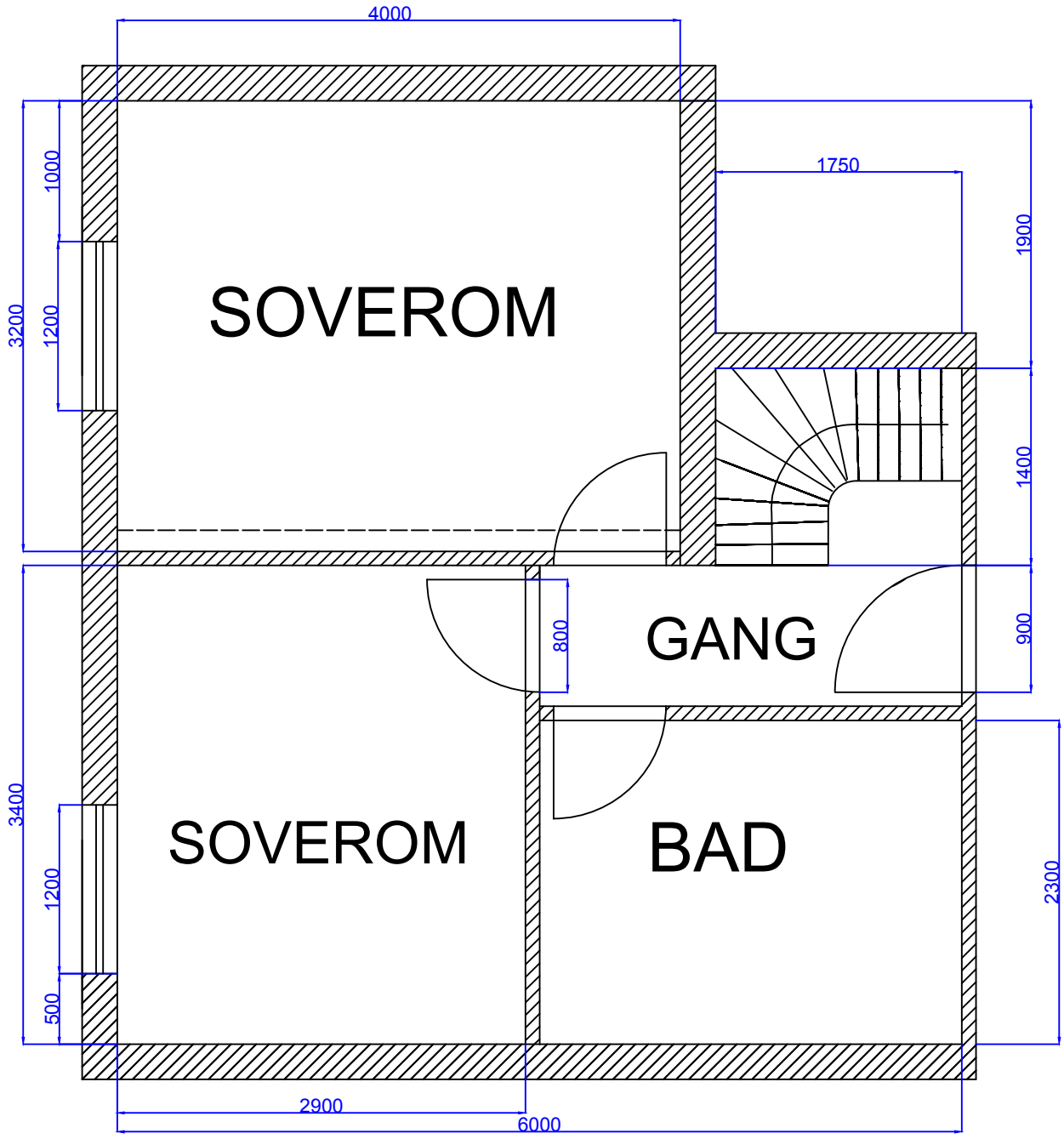
1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning

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

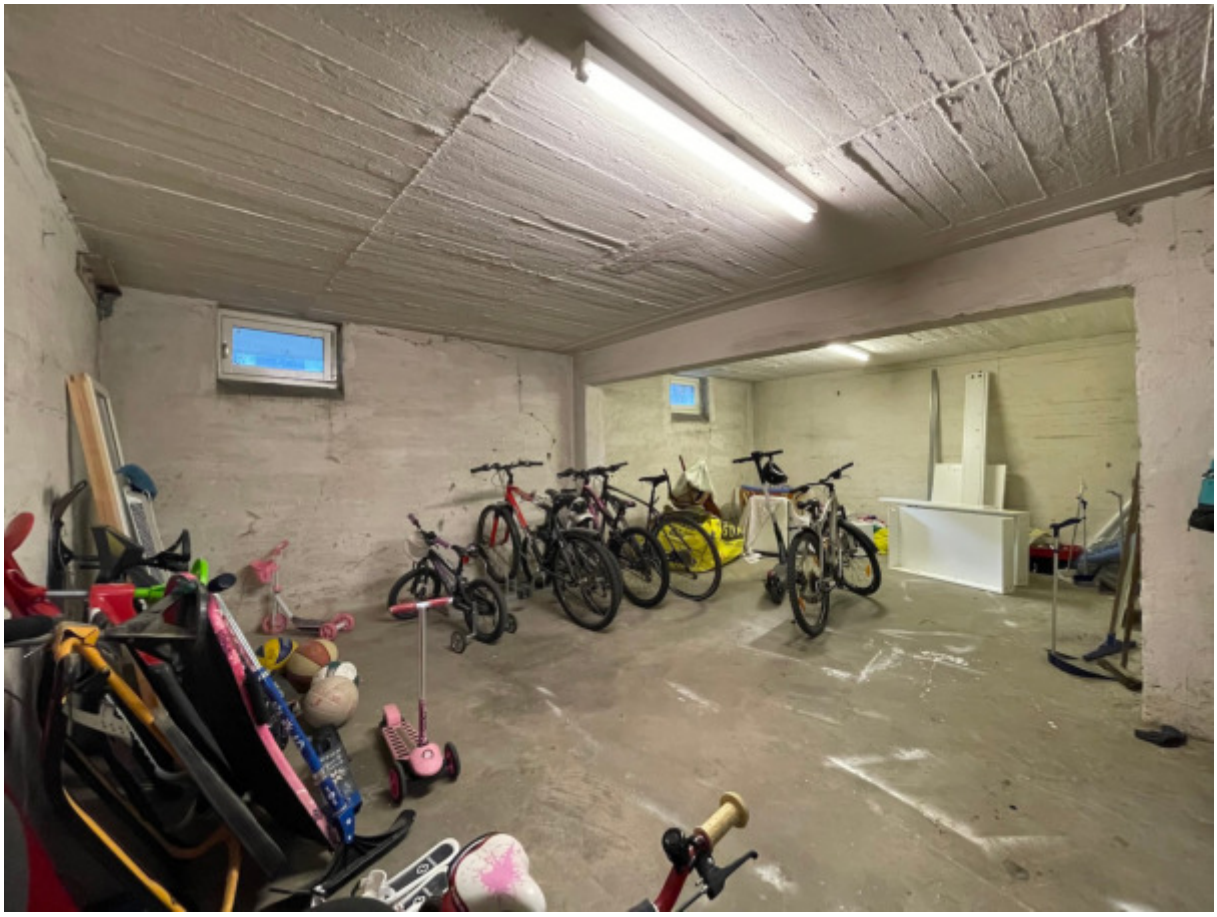
Skisse over kjellerareal (v/Styret)



Skisse på mulig utbygging fra forslagsstiller







Navn: Yousef Tarshahani.

Kjøp av deler av fellesarealer – St. Jørgens vei 5

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

Jeg vil gjere få deres mening:

Navn	Engi	Ungi
Trym K. Berge	Trym K. Berge	
Thinesh Thevi	Thinesh	
FREDRIK KARLSEN		
MONIKA MOREL	M Morel	
LINE KICKEBY	Line Kickeby	
Ingrid Soto	Ingrid Soto	

Takk

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

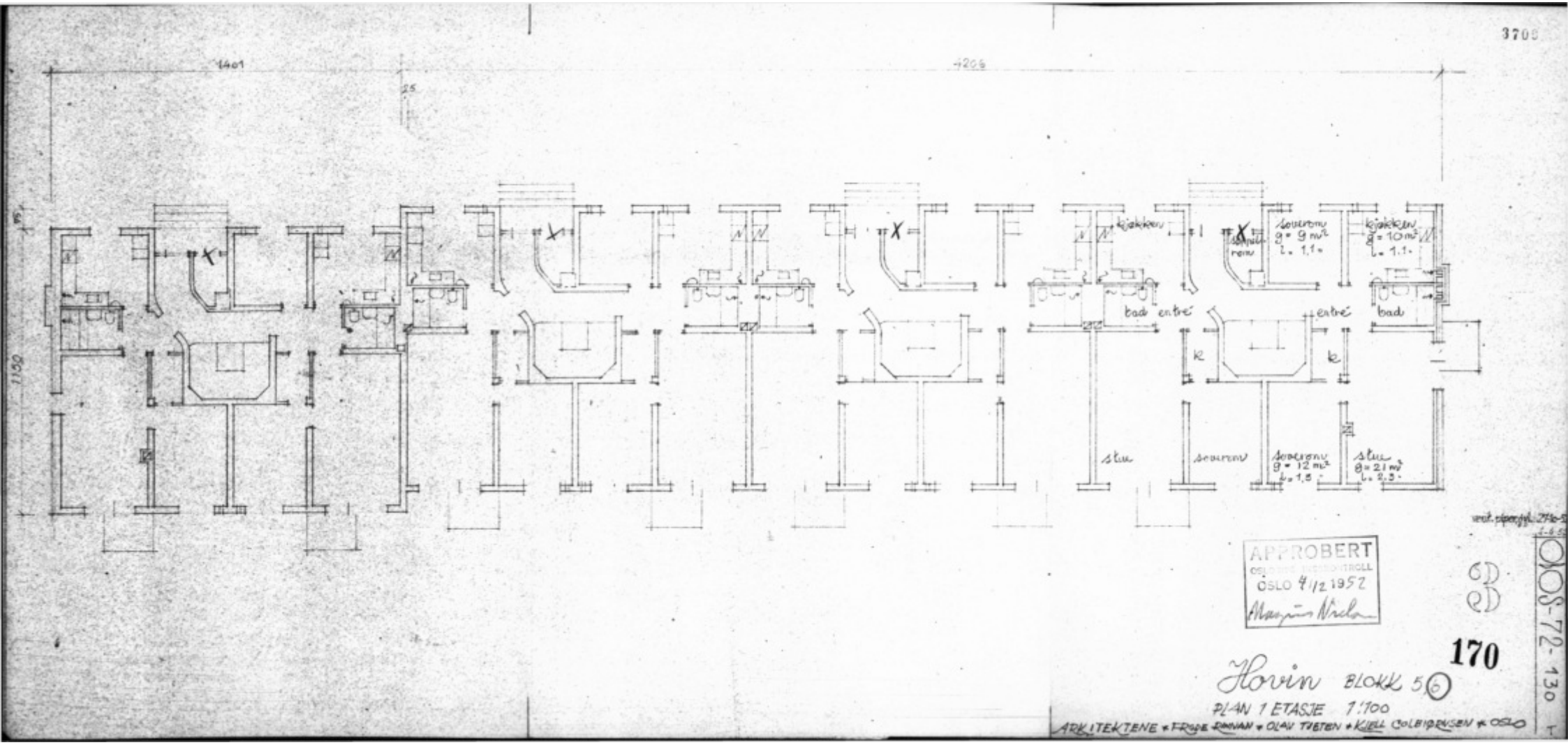
Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

BYGNINGSTEGNING



3708

APPROBERT
OSLO BYGGE- KONTROLL
OSLO 4/12 1952

170

Hovin BLOKK 5 (6)

PLAN 1 ETASJE 1:100

ARKITEKTENE FRØDE RØNNAN OLAV TVETEN KJELL COLBJØRNSEN OSLO

OKOS-72-130

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR HOVIN BORETTSLAG

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

§ 1 Husordensreglene

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

§2 Å vise hensyn

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

Musikkøvelser

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

Oppussing

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

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

§3 Leilighetene

Vannlekkasje

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

Lufting

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

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

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

§4 Balkongene

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

Innglassing av balkonger må følge borettslagets godkjente innglassingsløsning.

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

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

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

§5 Fellesområdene

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

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

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

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

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

Lekeplassen

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

§6 Parkering

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

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

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

§7 Dyrehold

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

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

§8 Brudd på husordensreglene

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

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

VEDTEKTER

Vedtekter

for Hovin borettslag org nr 950 142 898

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hovin borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal består av styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntill 4 varamedlemmer. De innstilles i en prioritert rekkefølge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
St. Jørgens vei 47
Andelsnr. 312 Orgnr. 950142898 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0046

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Kaja Fossberg
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 90 74 14 19
E-post: kaja.fossberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater