ST. JØRGENS VEI 57

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering 17.06.2025 19:57:39
Egenerklæringsskjema
Megleropplysninger
Tilstandsrapport
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøtedokumenter
Regulering
Ferdigattester og tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING 17.06.2025 19:57:39



Meglers verdivurdering

ST. JØRGENS VEI 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 17.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

St. Jørgens vei 57, 0662 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1954

GNR 122 BNR 148 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE HOVIN

Verdivurdert til

5 850 000

300 000	6 150 000	93 182
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	4 m²	0 m²	8 m²	66 m²	0 m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	5 268
Formue	15 996
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St. Jørgens vei 63 65 m² 1956	4. etg	2 sov	25.03.2025	5 950 000	**6 450 000**	302 000	6 752 000	**103 877**
2	St. Jørgens vei 65 65 m² 1955	4. etg	2 sov	09.04.2025	5 900 000	**5 900 000**	302 000	6 202 000	**95 415**
3	St. Jørgens vei 43 65 m² 1952	4. etg	2 sov	20.05.2025	5 890 000	**5 890 000**	299 000	6 189 000	**95 215**

I populære Hovin borettslag finner du St. Jørgens vei 57 - en romslig og gjennomgående 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong, vedfyrt kamin og utsikt fra alle oppholdsrom.

Leiligheten ligger høyt og luftig i terrenget, med fri sikt og svært lite innsyn - og er unikt plassert i bygget. Utsikten strekker seg over grøntområder og mot fjorden, og på balkongen kan du nyte solen helt til den går ned. Rett utenfor døren har du store, åpne grøntområder - en kvalitet som er sjelden i nyere boligområder.

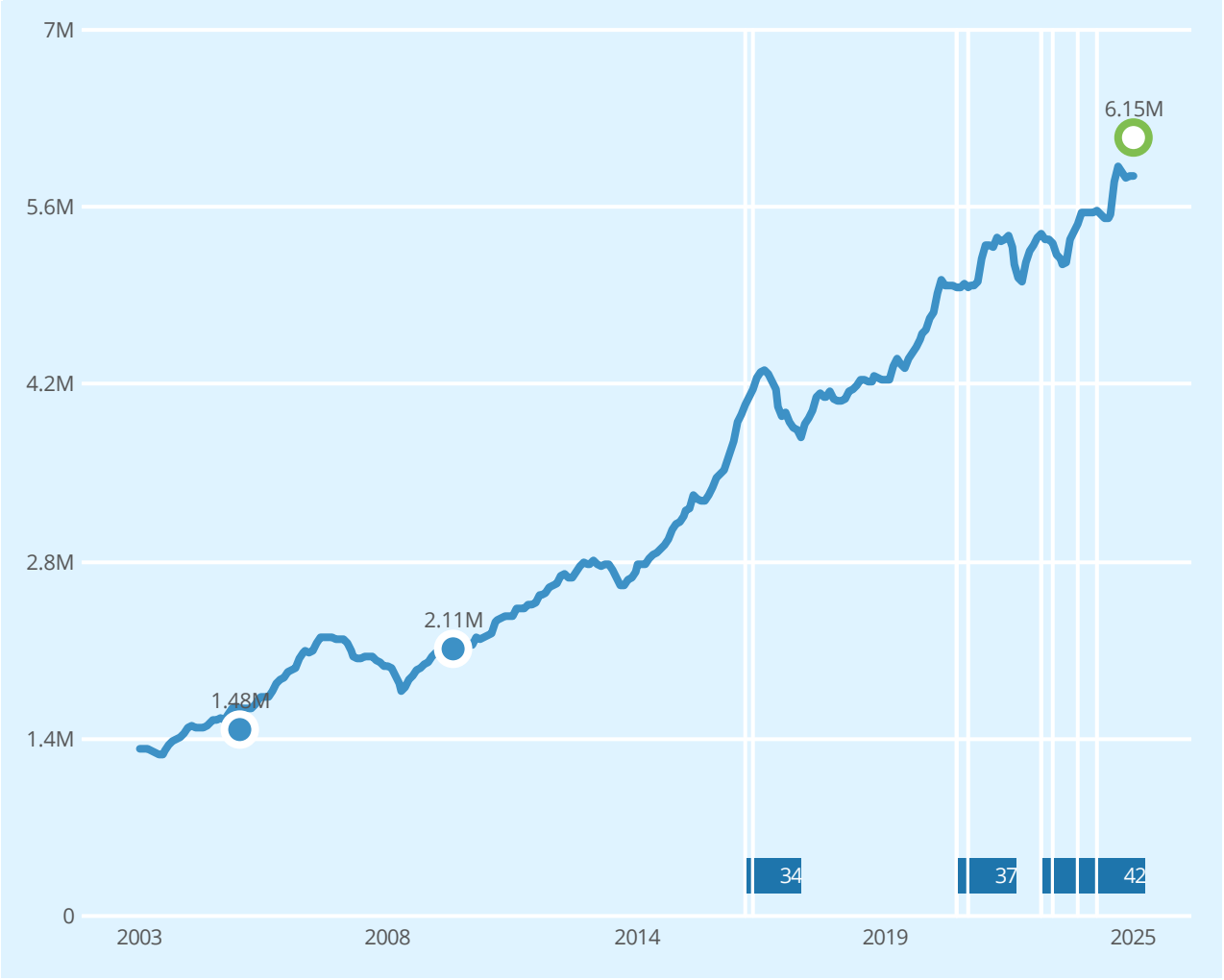
Denne delen av Hovin er preget av god avstand mellom byggene, frodige fellesarealer og rolige omgivelser. Samtidig er det kort vei til Hasle Torg, kollektivtransport, barnehage i samme gate og andre servicetilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2
3
4 Blokk
5 Blokk
6
7 Blokk
+35 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.02.2010	23.02.2010	25.02.2010	-	2 000 000	111 000	2 111 000
01.04.2005	01.04.2005		-	1 350 000	125 373	1 475 373

Leiligheter til salgs i SØNDRE HOVIN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 590 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
21
dager

Leiligheter solgt i SØNDRE HOVIN grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6.0M
5.8M
5 673 000 Salgspris i snitt
5 542 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 2.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 350 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

94 491 SØNDRE HOVIN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

93 182 St. Jørgens vei 57 Totalpris 6 150 000

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka (WM)

Oppdragsnr.
302250121

Selger 1 navn
Øystein Rabbe

Gateadresse
St. Jørgens vei 57

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: Vannskade på kjøkken ved et tilfelle av tett sluk i 2020.

Document reference: 302250121

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja- som referert til kjøkken i 2020. Det har vært en hendelse hvor vann kom opp av kjøkkenvasken da vaskemaskinen tømte seg, grunnet tett avløp. Feilen ble utbedret, og det har ikke vært problemer etter dette.

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

Svar: Nei

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: Ble byttet dimmer og spotter på bad i 2019. Ble også byttet dimmer i stue.

Arbeid utført av: Sondre Rabbe

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak og pusset opp balkongene i 2022.

Arbeid utført av: Hovin Boretsslag

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250121

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

Beskrivelse: Det er OBOS-leilighet og kjøper må forholde seg til OBOS sine regler om bolig, utleie og ordensregler fra borettslaget.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250121

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: 302250121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Rabbe	41b023571d0f5c7b79ee7 bf17d383fc6ebc321a1	02.06.2025 09:34:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302250121

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Milan Pejic
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3005321@usermail.webmegler.no

8516744 72/4083 13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.05.2025.

Boligselskap:	72 Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950.142.898
Andelseier:	Øystein Rabbe
Leieobjektnr:	4083
Adresse:	St. Jørgens Vei 57, 0662 OSLO
Andelsnummer:	461
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	http://www.hovinborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6610222.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Både garasjer og parkeringsplasser kan leies gjennom vaktmester. 1 plass er reservert bilkollektivet, dette er plass 60145
- NB! En parkeringsplass følger ikke leiligheten verken ved salg, overførsel til nær familie eller fremleie. Ved endring av eierforhold til boligandel, skal leid parkeringsplass sies opp av andelseieren. Andelseieren er ansvarlig for leien for parkeringsplass til den sies opp skriftlig.
- Borettslagets hjemmeside er www.hovinborettslag.no

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.268,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	591,-	17.141,-	15.996,-	303.713,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207575976	48.148,-	310,-
*	OBOS02-98207933333	13.574,-	484,-
*	OBOS03-98207933325	206.414,-	1.201,-
*	OBOS04-98208025872	31.431,-	181,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 300.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

TILSTANDSRAPPORT

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ST. JØRGENS VEI 57, 0662 OSLO

Gnr: 122 Bnr: 148 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	12/06/2025
Utskriftsdato:	17/06/2025
Oppdragsnummer:	97754
Referansenr:	



MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller og en i loft.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Utfyllende bindingsverksvegger kledd med malt trepanel mot balkonger. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Standard

Normalt vedlikeholdt leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Slipt og oljet benkeplate.
2024: Ny oppvaskmaskin.

2023: Nye panelovner.
ca. 2023/2023: Oppussing av balkonger, med ny trepanel og nytt takoverbygg,
2022: Beiset treheller på balkong.
2021/2022: Etablert brannskille og nye himlingsoverflater i bad, i regi av borettslaget.
2020: Sparklet og malt vegger i ett soverom.
2019: Nye spotter og dimmer i bad.
ca. 2017: Nye vinduer og balkongdører, i regi av borettslaget.
2016: Revet glassfiberstrie og tapetsert stue. Ethernet kabling med to porter i hvert rom bortsett fra entré, kjøkken og bad.
ca. 2008: Oppussing av kjøkken.
2004: Rehabilitering av bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1954, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Øystein Rabbe
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Øystein Rabbe, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 122 Bnr: 148
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	61435.6 m²
Hjemmelshaver:	Hovin Borettslag
Adresse:	St. Jørgens vei 57, 0662 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Hovin Borettslag
Organisasjonsnr:	950142898
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Øystein Rabbe
Andelsnummer:	461

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1954

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	66	62	4
Loft	0	0	0
Sum bolig:	66	62	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	Bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	66	0	0	8
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	66	4	0	8
Sum BRA:	70			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
4. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom, Bod		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7,5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Utfyllende bindingsverksvegger kledd med malt trepanel mot balkonger.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører. Skyvedør til bod. Dør med glassfelt mellom stue og entré.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 8 m². Dekke i betong, belagt med treheller. Rekkverk i metall, kledd med malte fasadeplater i blikkplater. Rekkverkshøyden er målt til ca. 98 cm. Takoverbygg i stål, tekket med glassplater.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker noe fra gjeldende forskrifter. Ved høydeforskjell til underliggende terreng på inntil 10 m, skal rekkverk være 1,0 m over gulv iht. gjeldende forskrifter. I dette tilfellet er rekkverket kun ca. 2 cm for lavt. Det er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, da konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Tapetsert teglsteinspipe i stue.
Eier opplyser om at borettslaget jevnlig utfører vedlikehold av pipen.

Tilstandsvurdering: Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. I dette tilfellet er pipen tapetsert.

Pipen er av eldre dato og TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det anbefales på generelt grunnlag pipetilsyn ved eldre piper.

Kun pipens synlige overflate i leiligheten er vurdert. Selve pipeløpet og vedlikehold av dette ligger under borettslagets ansvar. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Kamin for pellets/ved i stue. Ildfast plate på gulv foran ildstedet.

Eier opplyser om at ildstedet i hovedsak er beregnet for pellets, men at den også fungerer med mindre vedkubber.

Tilstandsvurdering: Ildsted av eldre type, men velfungerende ifølge eier. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 2 er gitt utelukkende på grunnlag av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2006, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder nærmer seg slutten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2 pga. alder. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Stigeledninger i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i bad. Ledningsnett for vann i plast i kjøkken. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Ved tidspunkt for montering av ny oppvaskmaskin var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Det var ikke krav om dette ved oppussing av kjøkkenet forøvrig. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper tilknyttet oppvaskmaskinen hvor det er krav om dette, og det er ikke montert på øvrige vanninnstallasjoner i kjøkken, hvor det grunnet alder kun er anbefalt. Ledningsnett i kjøkken har ingen øvrig lekkasjesikring direkte på vannrørene, og eventuelt lekkasjevann ledes ikke til sluk. Det anbefales derfor å montere automatisk vannstopper til begge kurser i kjøkkenet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i soverom. Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Kullfilterventilator i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Avtrekksventiler er funksjonstestet og det er funnet noe svakt/begrenset avtrekk. Det mangler luftespalte under dør til bad. Det er ikke etablert tilfredsstillende avtrekk på kjøkken, kun kullfilterventilator. Nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2. Ventilasjonen fremstår forøvrig som godt fungerende, alder tatt i betraktning. Det er ikke alltid godkjent av borettslag å koble mekanisk avtrekk til felleskanaler eller ut av bygningen. Dette kan i slike tilfeller begrense muligheten for bedre tilstandsgrad. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Opplysninger vedrørende el-tilsyn innhentes fra eier. Det gjøres ikke undersøkelser utover kravene i Forskrift til avhendingslova § 2-18.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Eier opplyser om at det ble utført eltilsyn i 2013, hvor det ikke ble påpekt feil på anlegget. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskap og føringsveier er av eldre dato/originale fra byggeår, men kabling, stikkontakter, jordfeilbryter, brytere og sikringer ble oppgradert i ca. 2008. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på anlegget i sin helhet. Elektrisk anlegg er delvis oppgradert, med kabling og utstyr hovedsakelig fra ca. 2008. Øvrige deler som sikringsskap og føringsveier kan være av eldre dato. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. På grunn av alder og manglende dokumentasjon kan det ikke utelukkes at deler av anlegget har behov for vedlikehold eller utbedring. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.
Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i porselen. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Opplegg for vaskemaskin. Kullfilterventilator. Kjøkkeninnredning fra ca. 2008, ifølge eier. Benkeplate ble slipt og oljet i 2025, ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er noe krakelering/rissdannelser i kum og enkelte mindre fuktskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med parkett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. I kjøkken er det også noe fuktskader. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt glassfiberstrie, malt tapet, og pusset og malte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue og soverom. ca. 2,51 m målt i entré og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og ujevnheter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Hylleløsning i bod.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2004, i regi av borettslaget. Aktuell forskrift ved oppføring/rehabilitering er Teknisk forskrift 1997-2010.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dokumentasjon for utførelse av badet er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i metall.

Tilstandsvurdering: Det er noe rissdannelser og misfarging i fuger.
Det er registrert noe svakt fall mot sluk på gulvet, samt enkelte svanker med noe motfall, dette medfører risiko for vannansamling.
Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 5 mm.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og bruksslitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe rissdannelser og misfarging i fuger, samt en noe løs flis med sprekkdannelser i fuger rundt.

Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og bruksslitasje. Forholdet medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter over servant. Åpent veggskap, og delvis åpent veggskap med en profilert front.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk reflektorovn montert på vegg.
Tilstandsvurdering:	Eier opplyser at ovnen fungerer fint ved lav effekt og anbefaler dette for å unngå varmepåvirkning på himlingen. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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.

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.

ÅRSMØTEDOKUMENTER

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

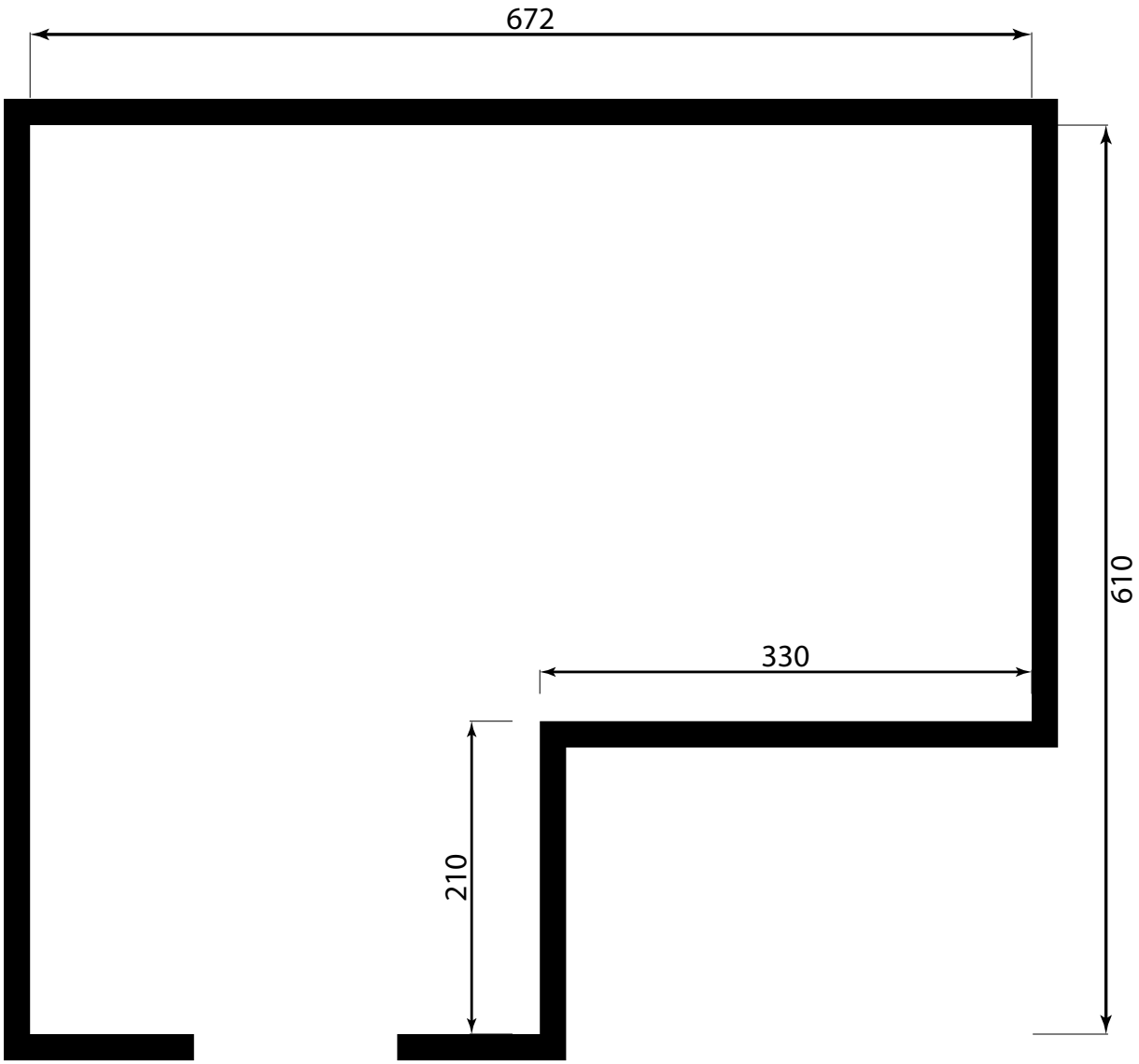
1996–2001 Rehabilitering av baderommene. Avsluttet medio 2001

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

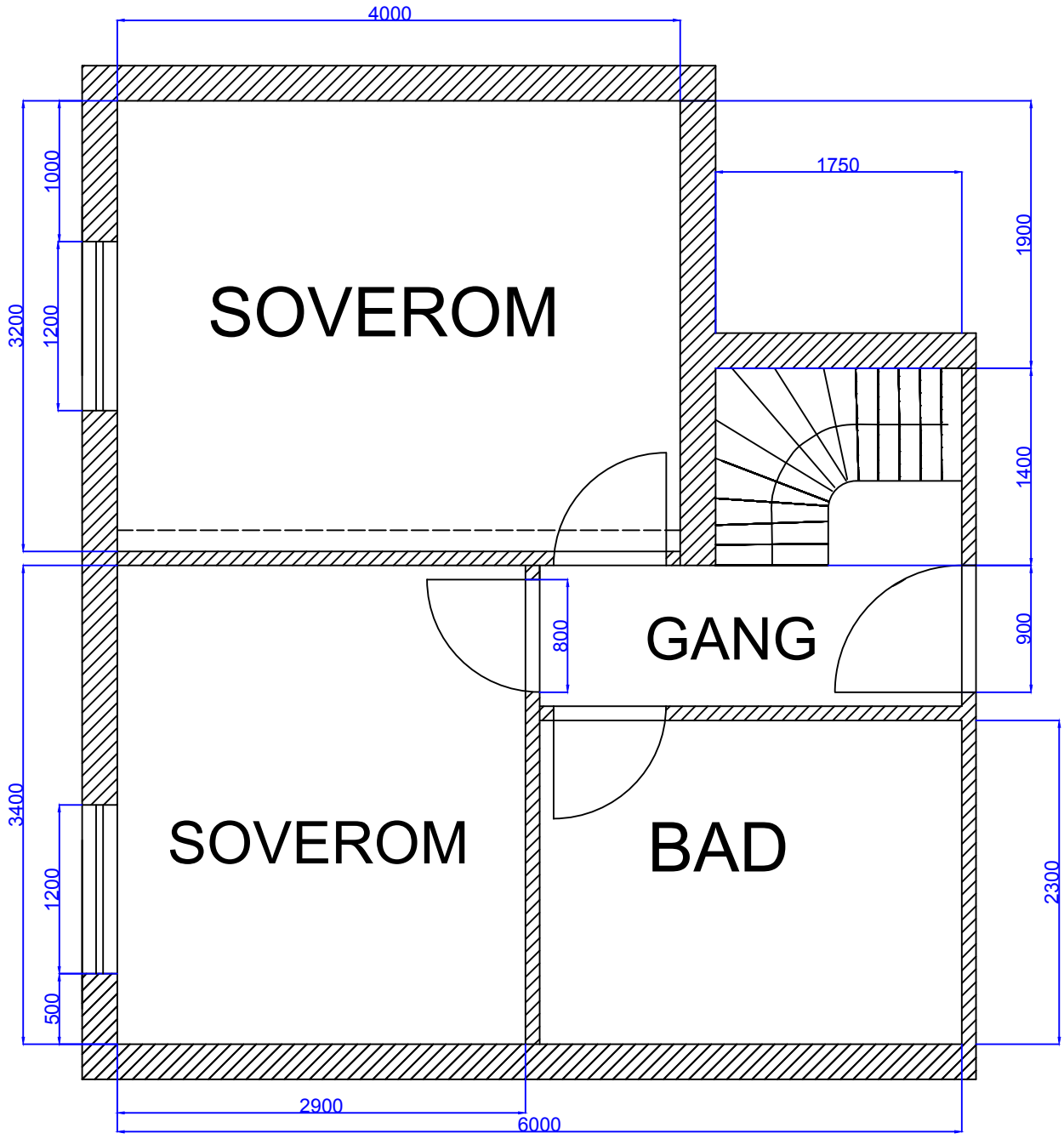
1992 Asfaltering av stikkveier og montering av belysning

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

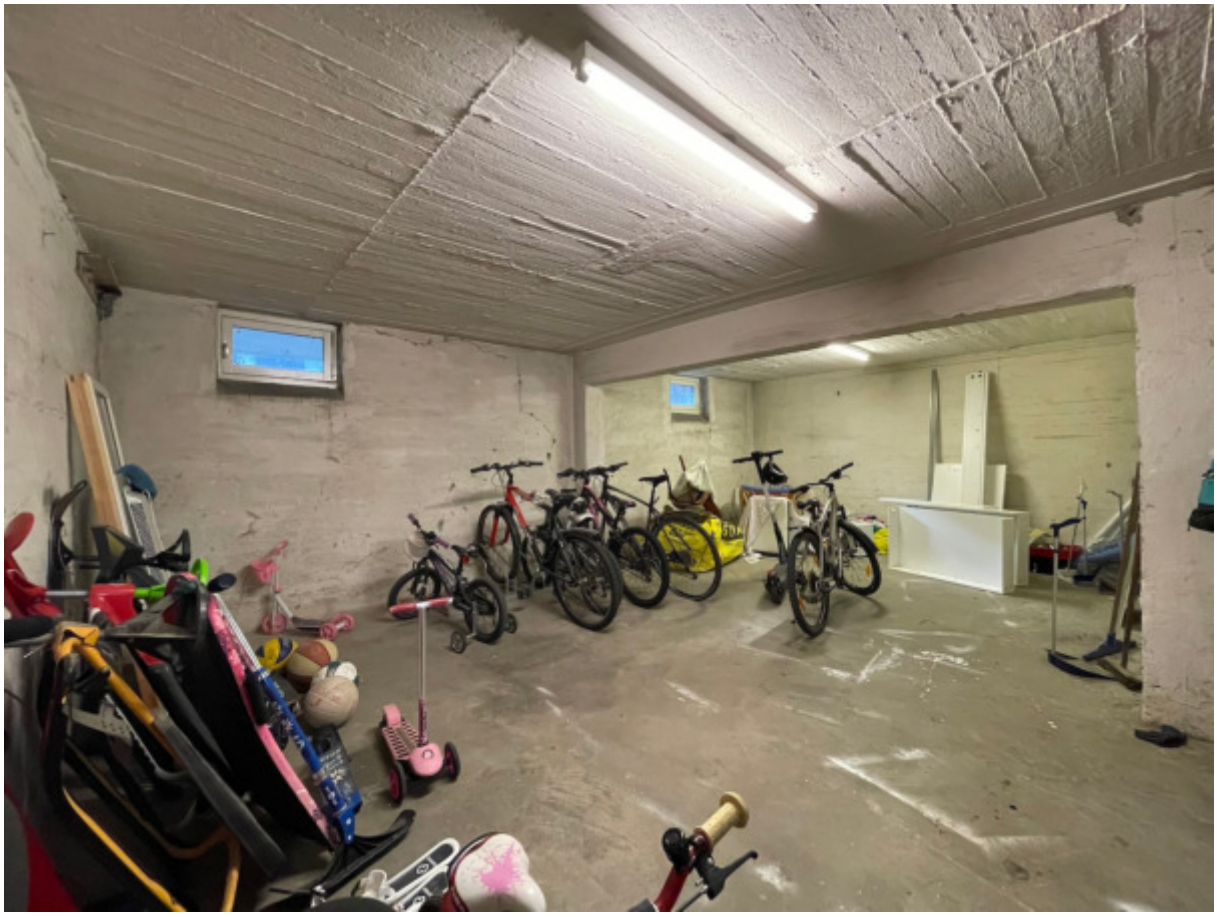
Skisse over kjellerareal (v/Styret)



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.

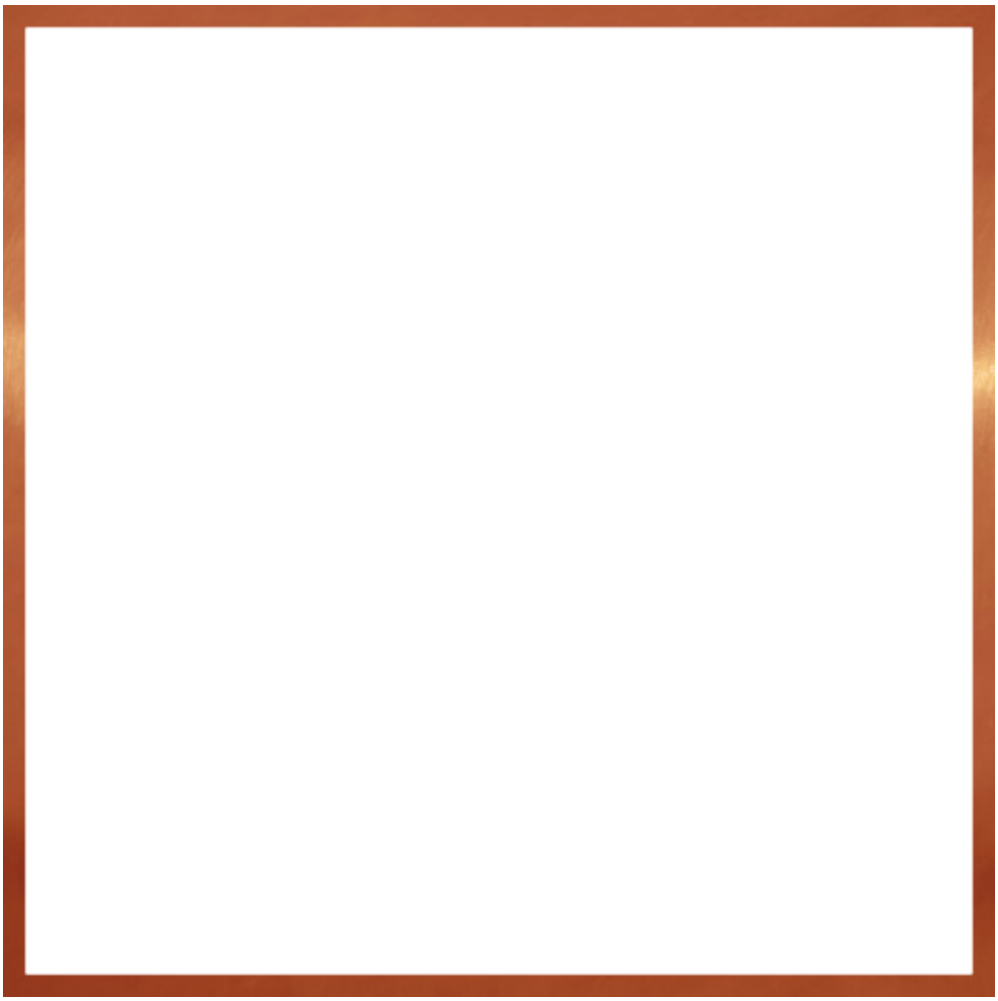
Eier gir herved fullmakt til:

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.



Protokoll til årsmøte 2024 for Hovin Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Morten Wiker Røstengen foreslått. Som protokollvitner ble Erlend Haugen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 462 000. Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 20 000. Benkeforslag på kr 10 000,-
>
> ✓ **Vedtatt. Styrehonoraret ble satt til 462 000. Benkeforslag på kr 10 000 til valgkomite ble vedtatt**

7. Garantert betaling av felleskostander

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

Hovin borettslag går til oppsigelse av betalingsgarantien fra Obos Factoring.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

8. Vedtektsendring vedrørende varamedlemmer

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

9. Vedtektsendring vedrørende rør i kjeller

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

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

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

Fremmet av: Yousef Mohammad Tarshahani

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

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

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

(Se vedlegg side 33)

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling til vedtak:

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Medlemmer til styret

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

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

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

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

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karine Kristiansen

Kai Henning Larsen Nestad

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

Varamedlem (1 år)

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

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Thomassen
Vegard Velle

Følgende stilte til valg:
Christian Thomassen
Vegard Velle

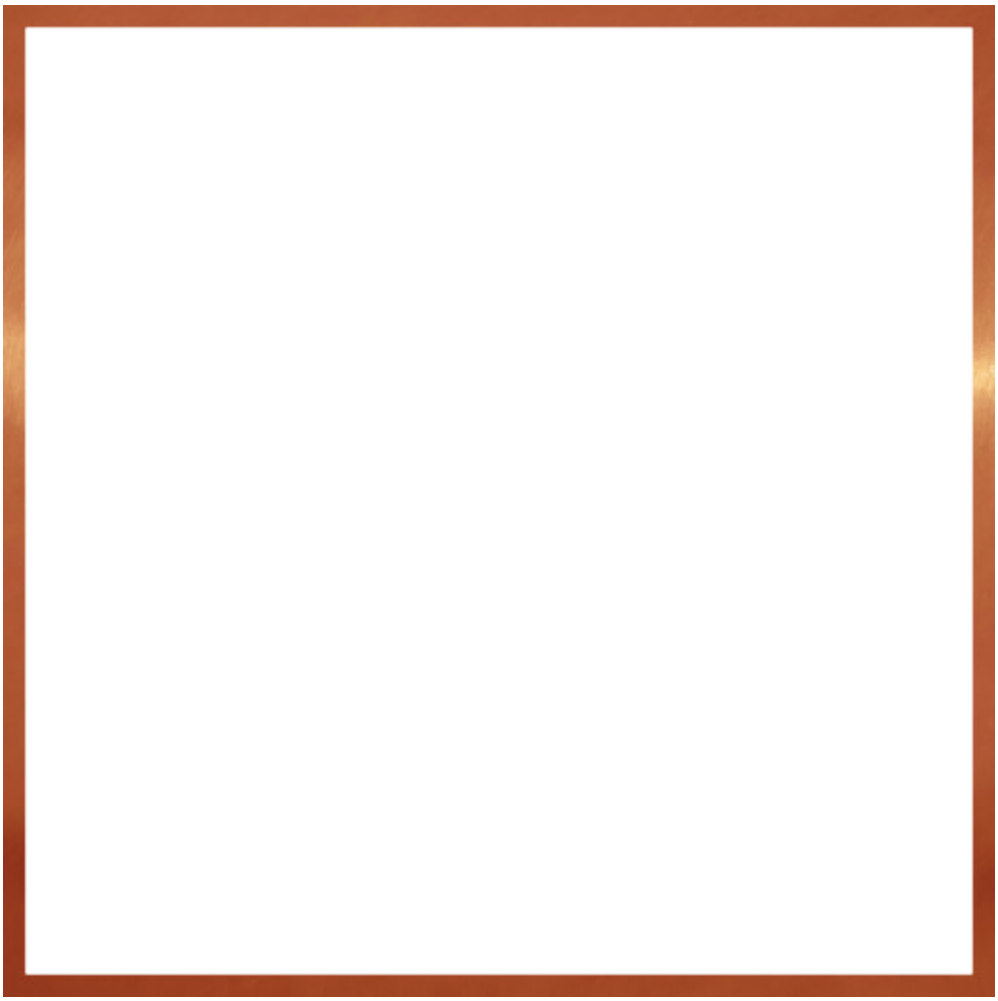
Varadelegat (1 år)

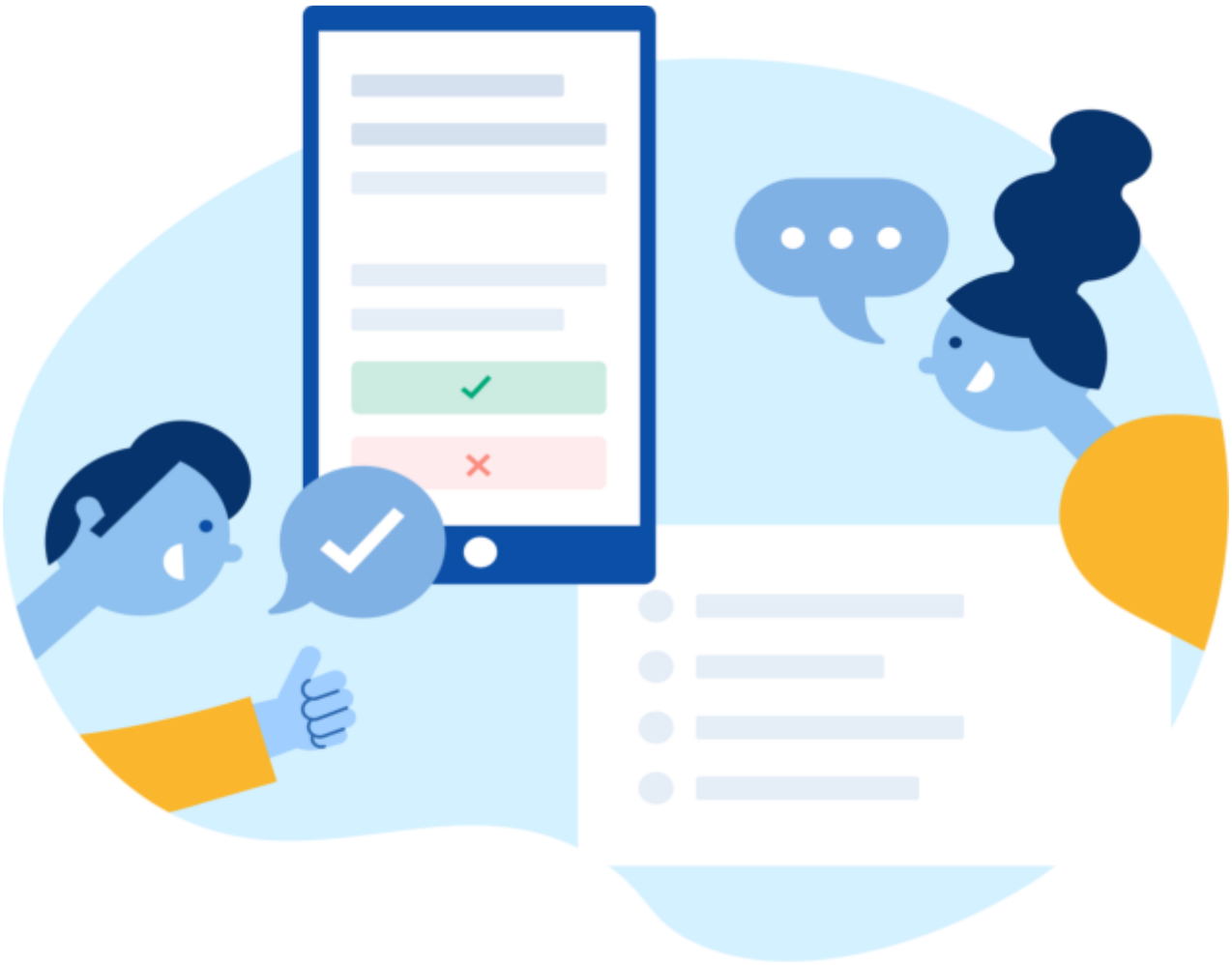
Følgende ble valgt:
Ingrid Pedersen
Monica Smedhaug

Følgende stilte til valg:
Ingrid Pedersen
Monica Smedhaug

13. Valg av valgkomite

> **Forslag til vedtak:**
> Leder Erlend Haugen, Monica Smedplass og Harald Aasen
>
> ✓ **Vedtatt.**





Ekstraordinært årsmøte 2023

Hovin Borettslag

19. september 2023

Selskapsnummer: 72

OBOS

Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Hovin Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

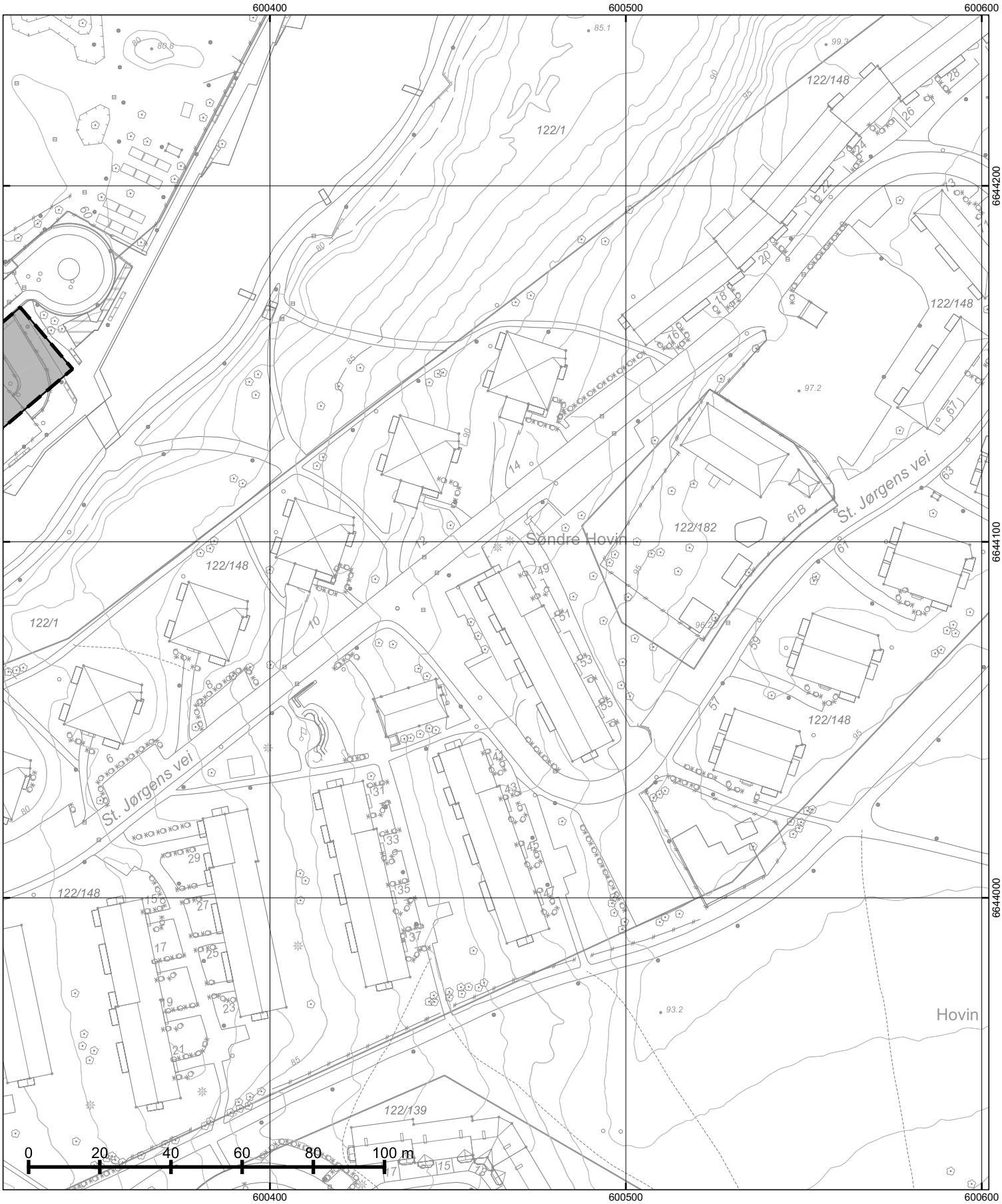
Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

REGULERING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

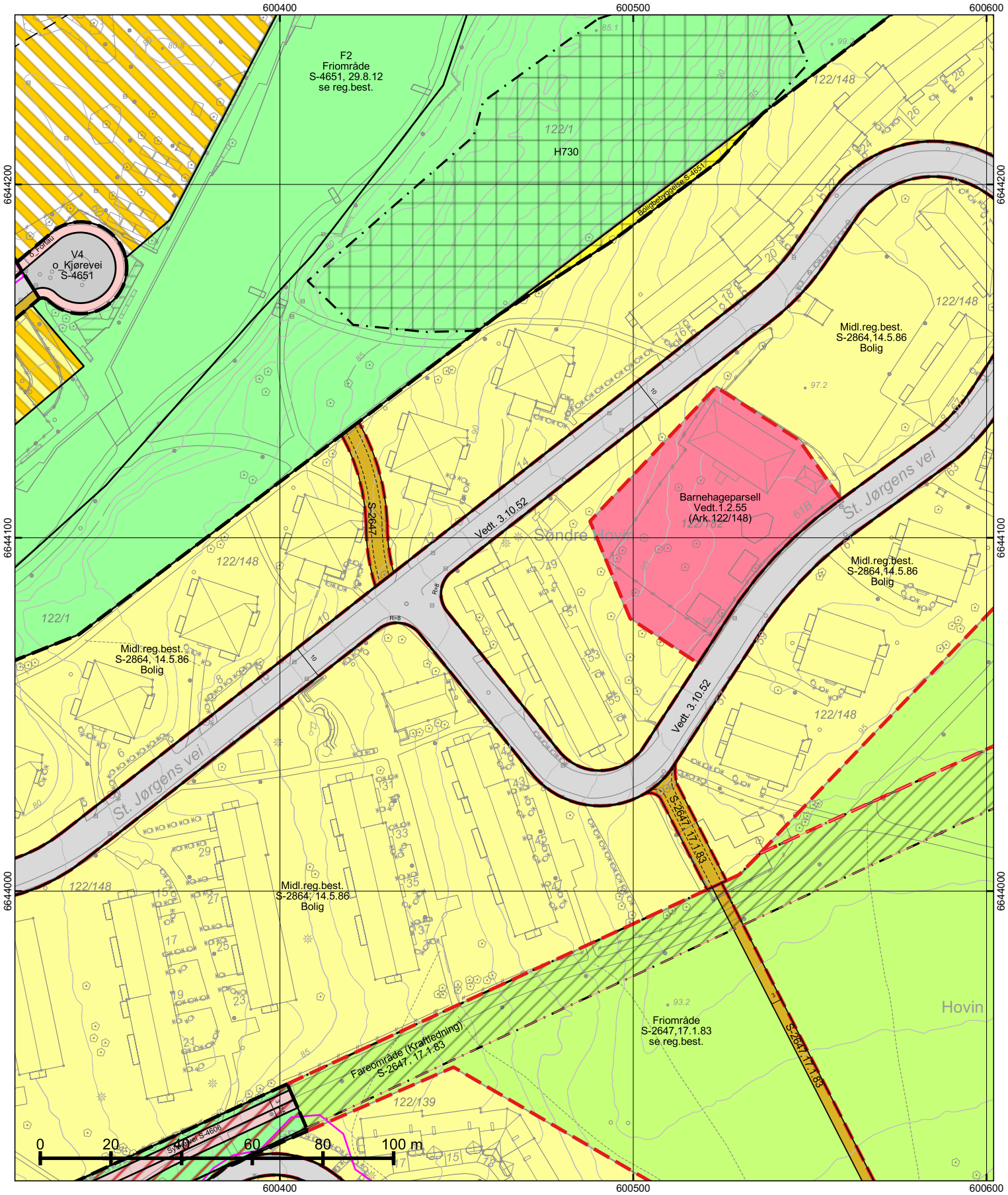
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142849/ 86511940
Adresse: ST. JØRGENS VEI 57
Gnr/Bnr: 122/148
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005321
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

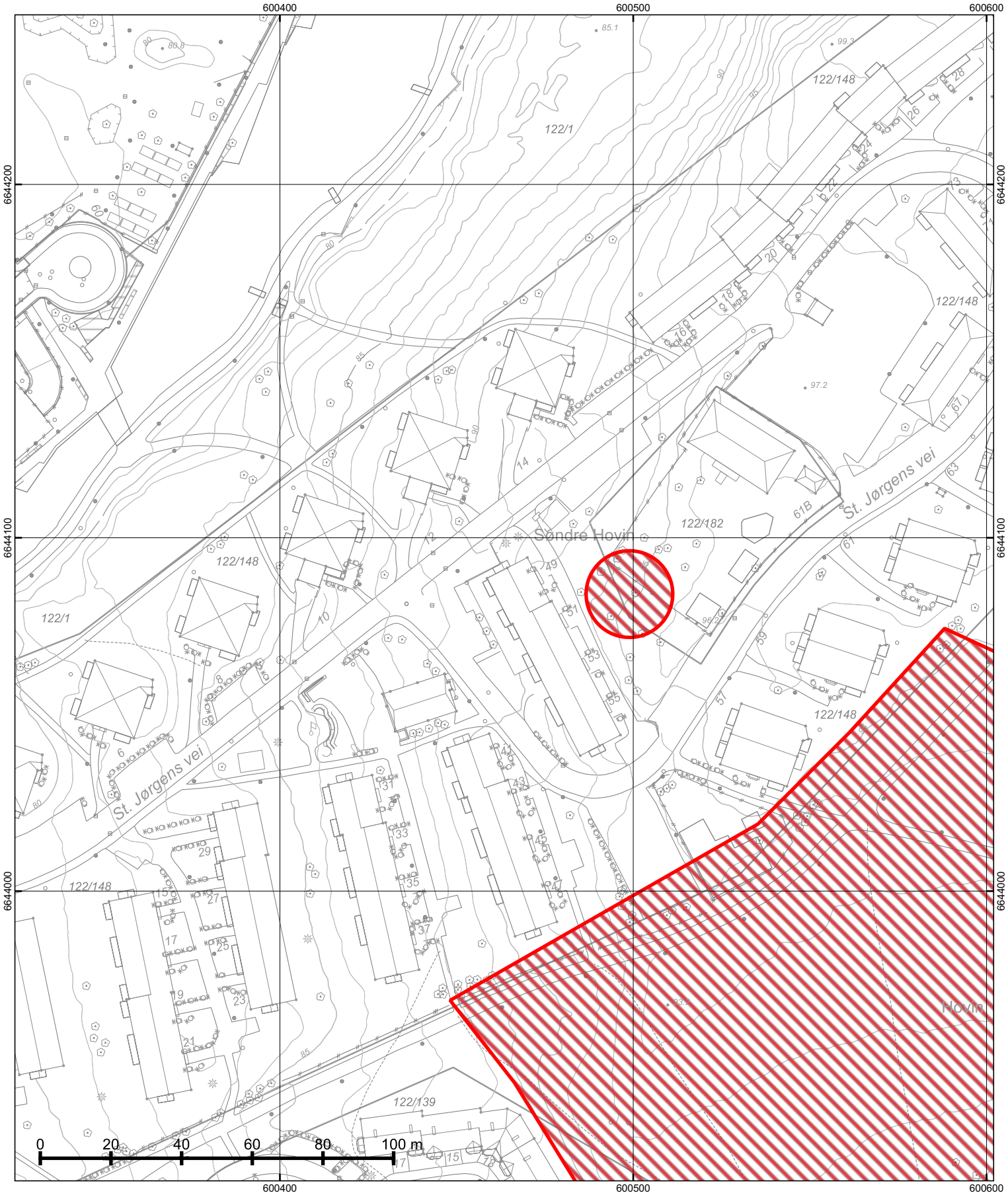
PlottID/Best.nr: 142849/ 86511940
Adresse: ST. JØRGENS VEI 57
Gnr/Bnr: 122/148
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005321
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

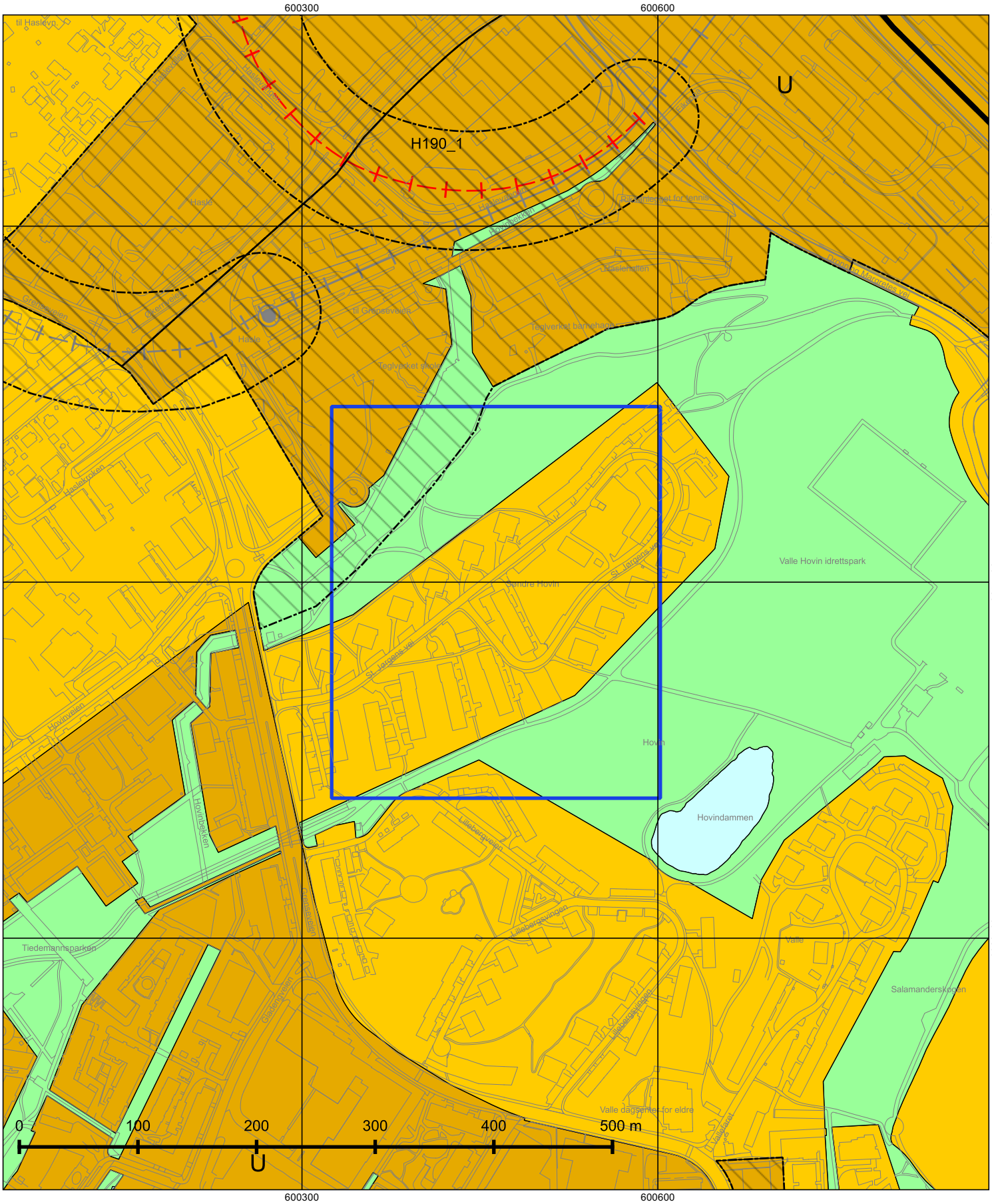
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142849/ 86511940
Adresse: ST. JØRGENS VEI 57
Gnr/Bnr: 122/148

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005321
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142849/86511940
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

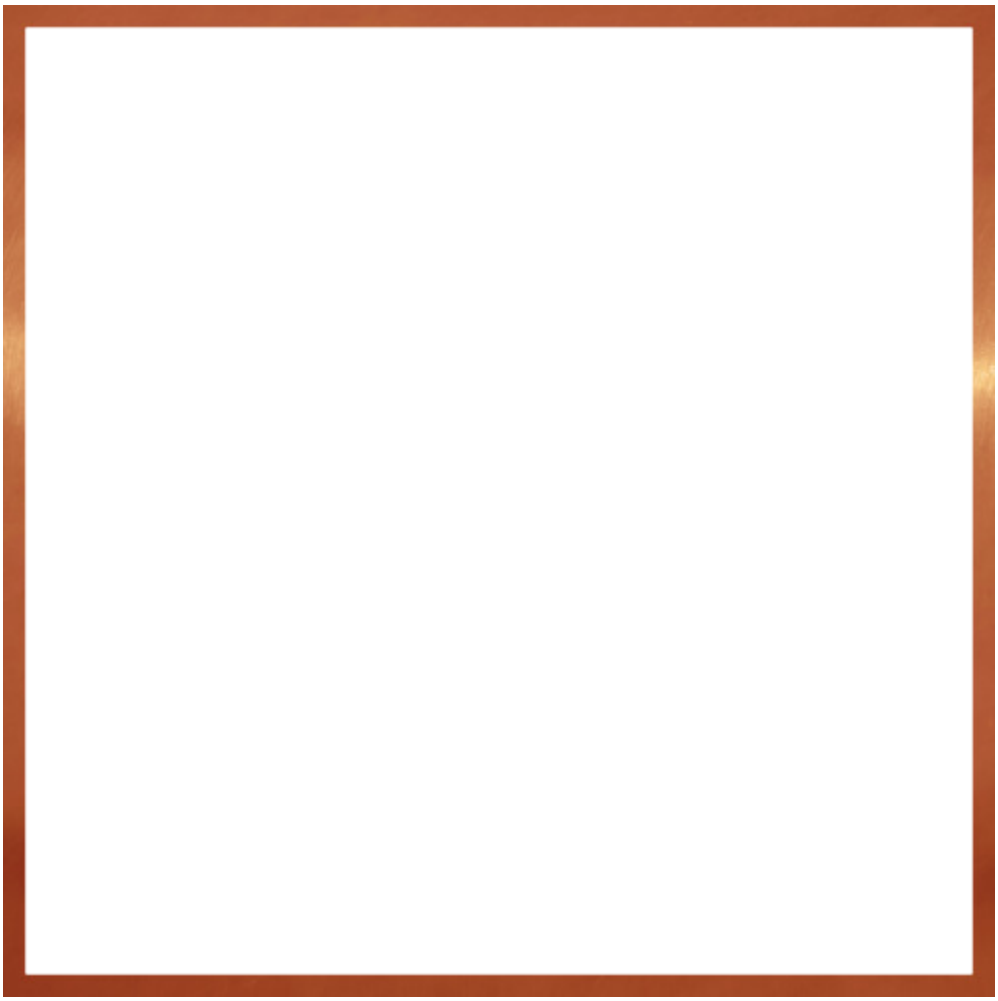
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Oslo

S-2647

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

Vedtaksdato: 17.01.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302107
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V201283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.

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

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

C. Det skal anordnes biloppstillingsplasser etter denne norm:
For industrilokaler: 5 plasser pr. 1000 m2.
For lagerlokaler: 3 plasser pr. 1000 m2.
For kontorlokaler: 8 plasser pr. 1000 m2.

§ 5.

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

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

§ 6. Tomter for offentlige bygninger.

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

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

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

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

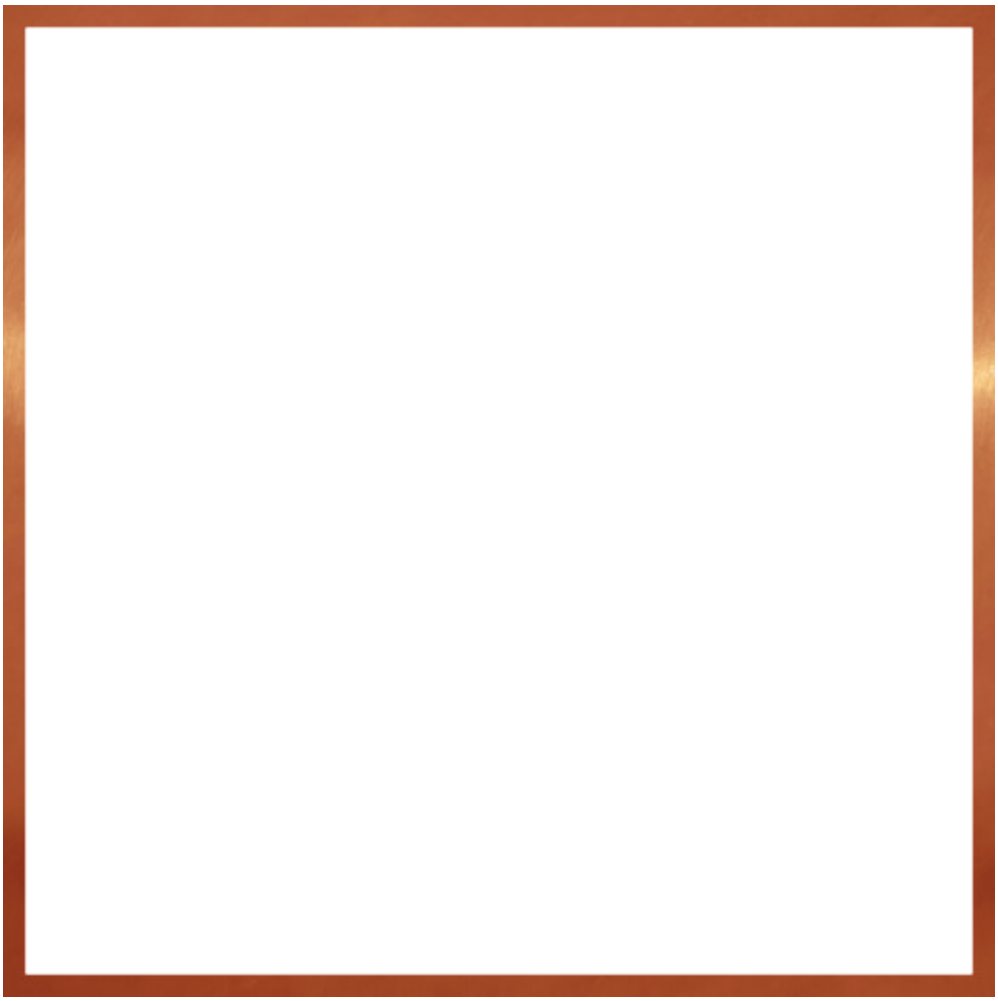
§ 7. Tomt for allmennyttig formål, akvarium.

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

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

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

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



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

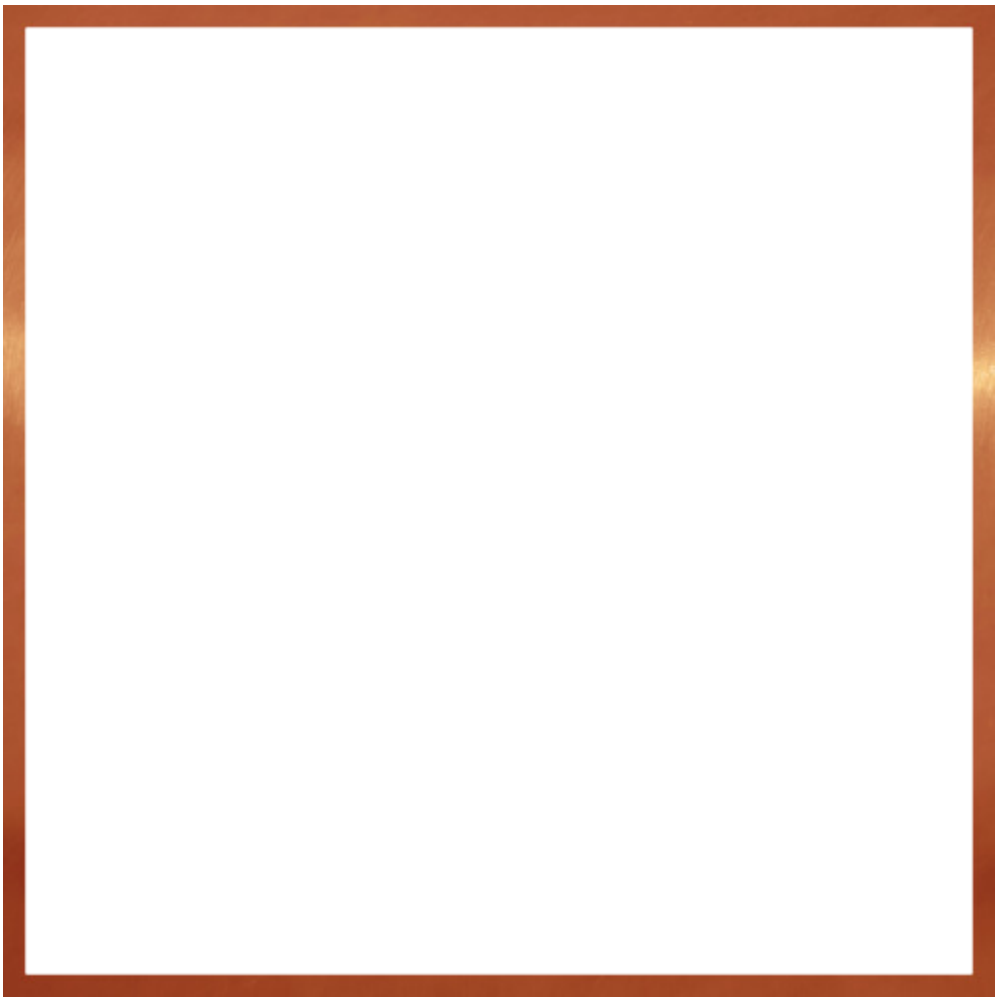
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan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

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

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

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

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



Oslo

S-4651

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

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

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING Vedtatt 29.08.2012

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 64 - TEGLVERKSTOMTA

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

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Område vertikalnivå 1 (under grunnen) reguleres til:

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Parkeringshus/-anlegg

Område vertikalnivå 2 (på grunnen) reguleres til:

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR
Friområde – F1 - F3

HENSYNSSONE
Båndlegging etter lov om kulturminner - H730

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

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

§ 4 Boligbebyggelse.

Bestemmelser som for tilgrenset boligregulering gjøres gjeldende.

§ 5 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg – BU1

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

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

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

5.1.4 Avkjørsel
Feltet skal ha avkjørsel fra Grenseveien.

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

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

5.2 Barnehage/undervisning/idrettsanlegg – BU2

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

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

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

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

§ 6 Barnehage/undervisning

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

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

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

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

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

§ 7 Bolig/forretning/kontor/bevertning

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

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

7.2 Plassering og høyder

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

7.3 Utforming

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

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

7.4 Parkering

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

7.5 Utomhusplan

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

§ 8 Nærmiljøanlegg/parkeringsplasser

8.1

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

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

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

§ 9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

9.2 Fortau
Fortau skal være offentlig.

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

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

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

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

§ 10 Grønnstruktur – friområde F 1 - 3

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

Det kan etableres en flomvannsbekk langs nedre kant av skråningen.

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

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

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

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

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

§ 12 Miljøkvalitet

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

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

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

§ 13 Rekkefølgebestemmelse

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2012

Arnfinn Løvli, bem.

FERDIGATTESTER OG TEGNINGER

27 JAN. 1998

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovin Borettslag v/Styret
St. Jørgens vei 43

0662 OSLO

Heimdal, Trond
Stian Kristensens vei 10

1349 RYKKINN

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960001434	97/77825
Deres ref.	Vår saksbeh. Hans Andersen	Dato 31. desember 1997

Arbeidssted : 122/0148 St. Jørgens vei 57
Byggherre : Hovin Borettslag v/Styret, St. Jørgens vei 43, 0662 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 15, FASADEREHAB. BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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

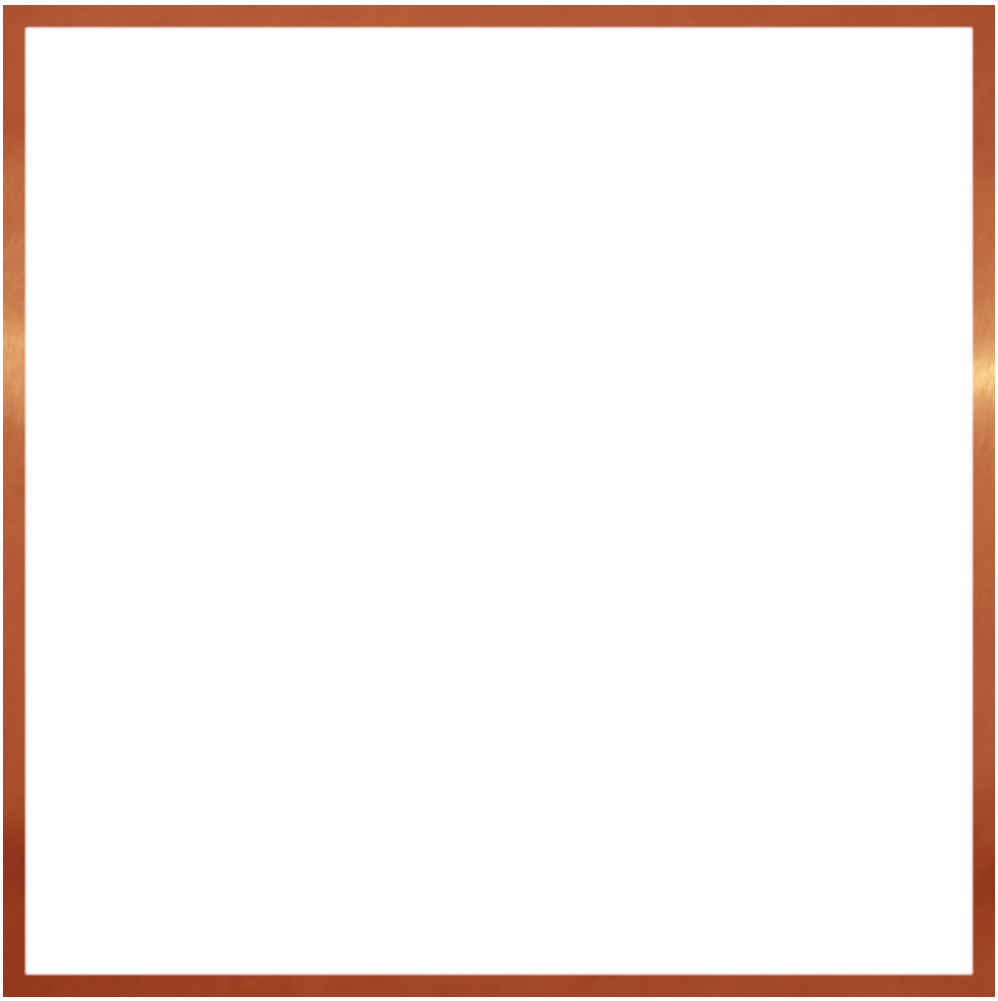
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.12.97. og sluttbesiktigelse.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ørvind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.I



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 09032015**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200505827-10**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - St. Jørgens vei 57

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

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

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

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

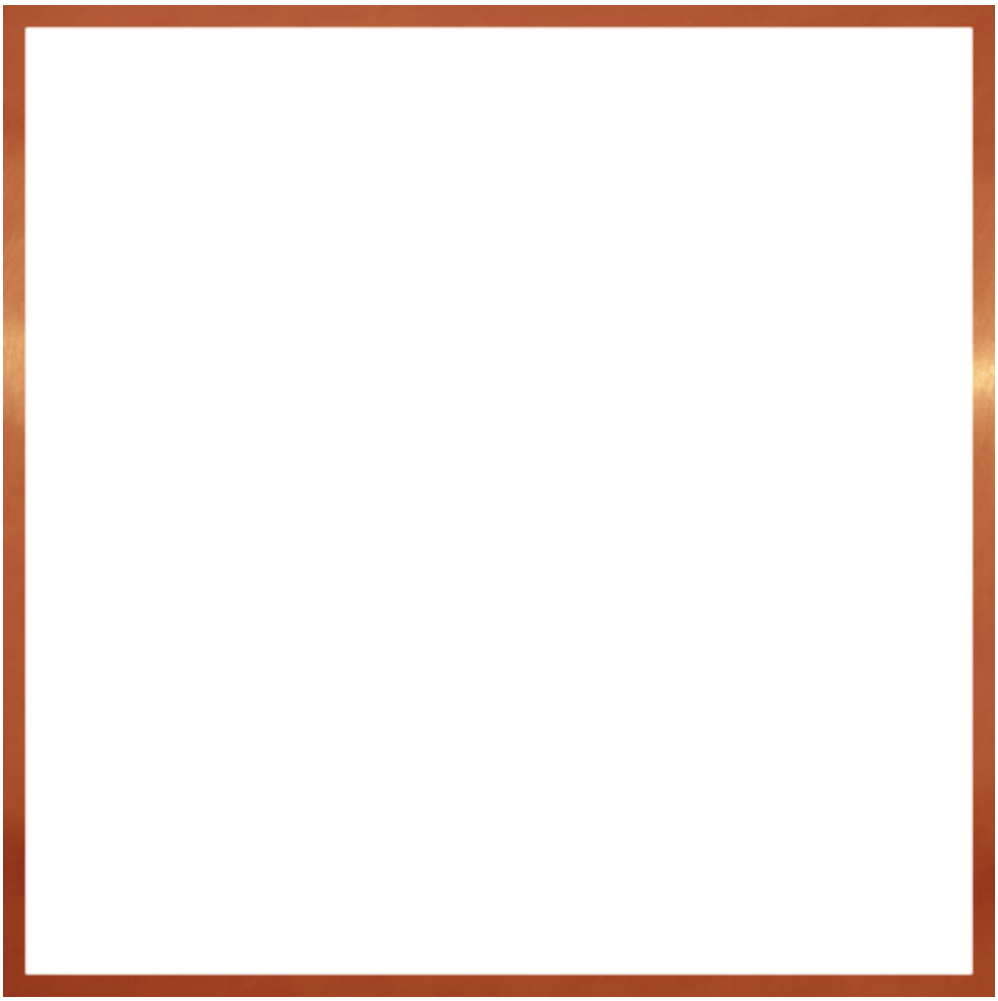
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

0662 OSLO

Svein O. Elvevoll
Fredheimveien 33 C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920300085	93/52770

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	21. oktober 1993

Arbeidssted : 122/0148. St. Jørgens vei 57
Byggherre : Hovin Brl. v/Jens P. Skovholt, St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING - NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

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

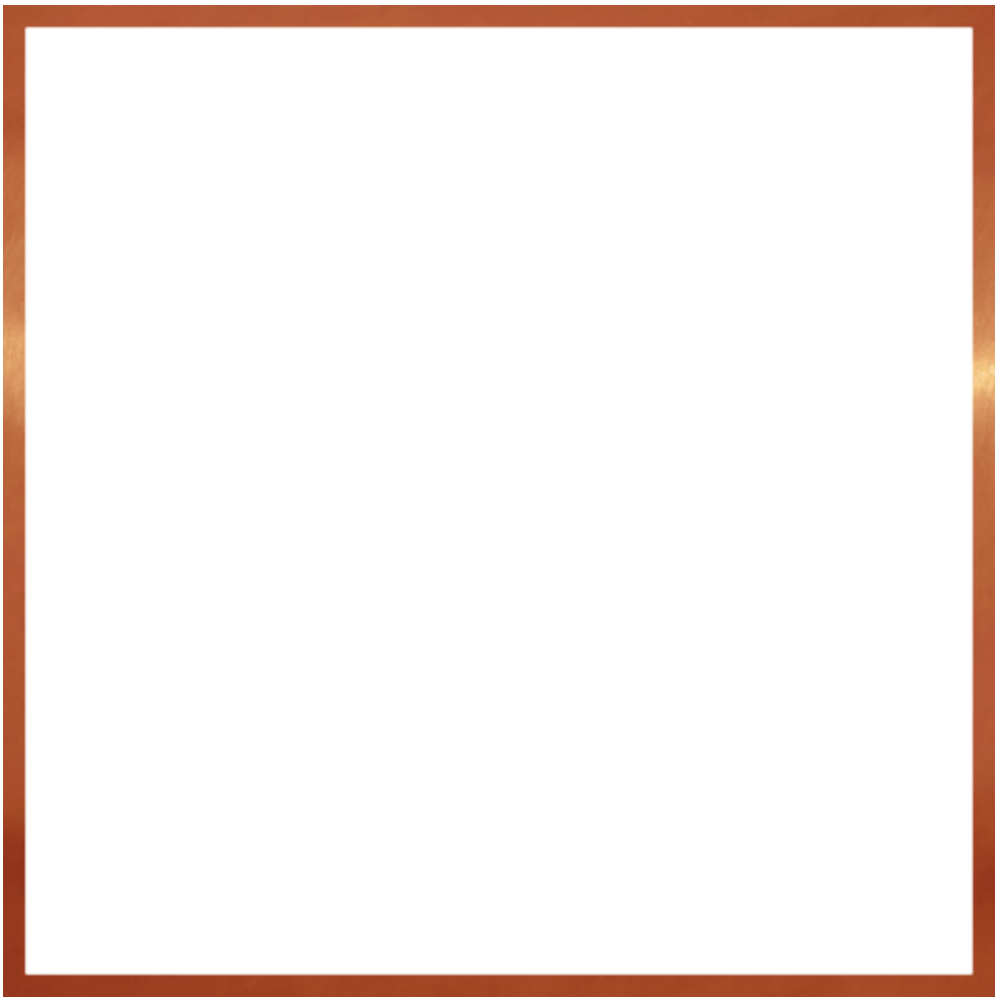
På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Trondheimsveien 170
0570 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.02.2022
	202112404 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	ST. JØRGENS VEI 57	Eiendom:	122/148/0/0
Tiltakshaver:	Siri Tveito	Søker:	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – St. Jørgens vei 57

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom mottatt 13. januar 2022.

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

Klagefristen er tre uker

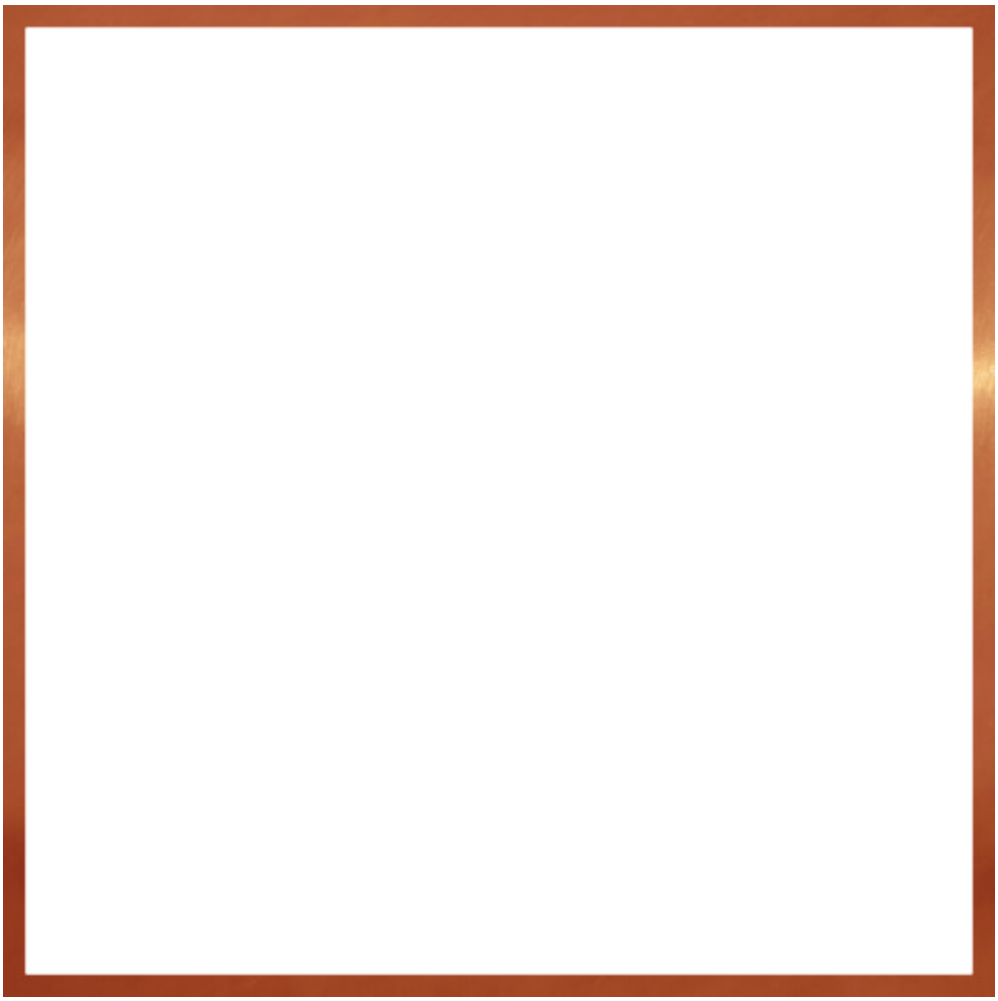
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:
Siri Tveito, St Jørgens vei 71, 0662 OSLO



122	148
Bl. 15	

Byggherre: O. B. O. S.

Adresse: Torvgt. 17

Arkitekt: Bjørnøy, Tveten og Colbjørnsen, I Torvgt. 17, Rom

ARKIV:

Tomt nr.: 57 til St. Jörgens vei.

Parsell nr.: Sted: Hov.m.

Ferdigattest: 19/12-53

Veiattest: 14/11-52 / 4/53

Kloakkattest: /

Feierattest: 8/7 53

Hageplan iorden:

Meldt ferdig:

Meldt mangler rettet:

Sendt Veisjefen: 27/3-53

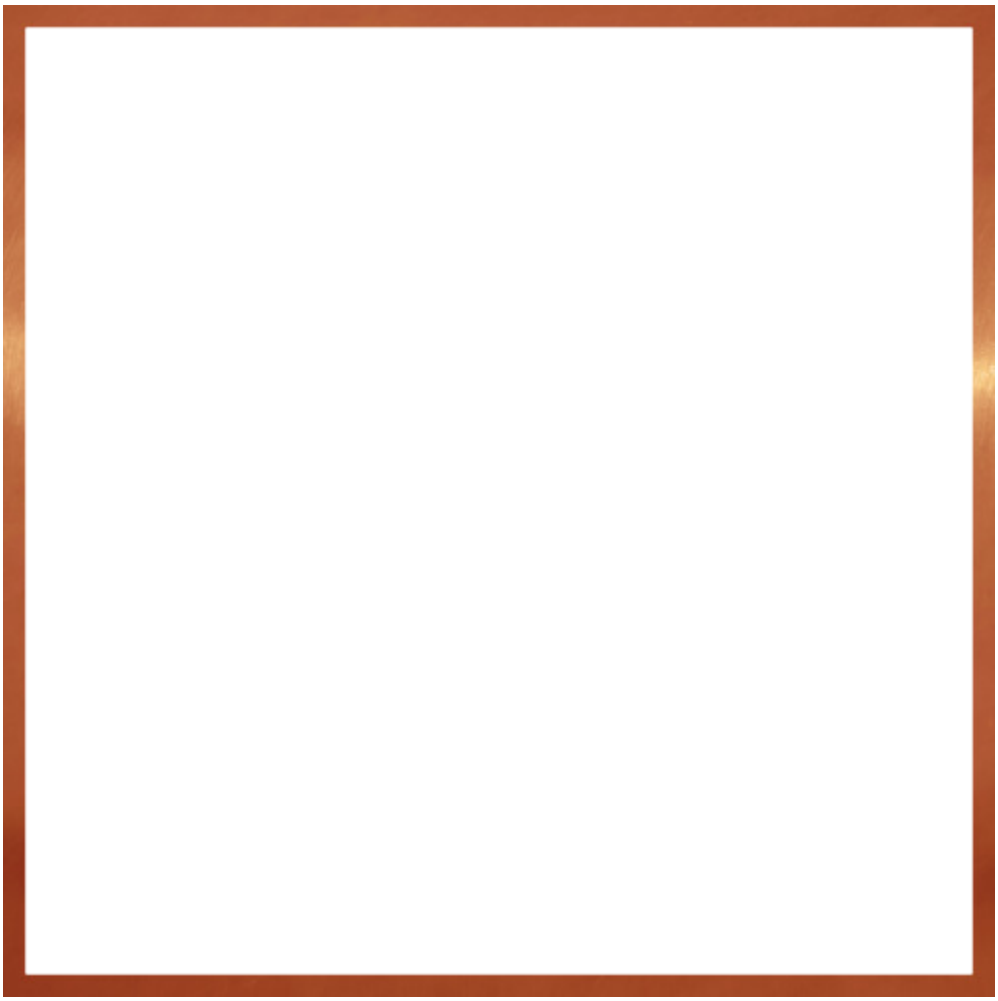
Retur: 4/5 53

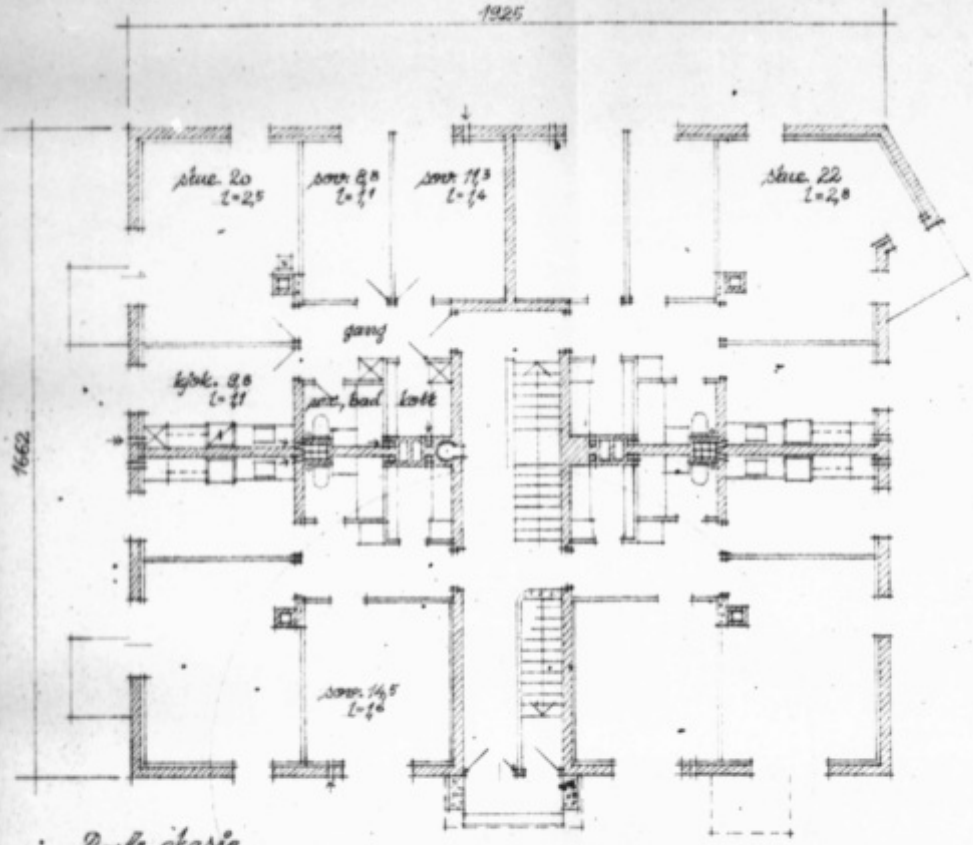
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
27/3 53	4334		Våningshus (5 blg)	13/6-53 L. N. 25/3. - 1-4+7+11-13+nabr v.
	9/10			
	"		Søknad vedl. bl. 7.	
			Gravning Rudf	15/5 53.
30/6 53			Anmh.	2/7 53 ved Hammerø 2193 18/5-19 53
4/6 53	8600		Matr. till.	V.S.
19/8 53	13207		Sk. m. bygn. (6 blg)	13/5 54 Rolf 22/5 —
29/1 54	1505		Sk. m. bygn. 6 blg.	" 1 Stg. 29/1 —
30/1 54	1602		Anmh 100-46	19/3 54 Rolf Larsen (439) murarb.
19/2 54	2782		Søken. ang. tak og knurgavl i loftsleilig huter m/kjøp.	21/4 Tono 19/2, 22/3 —
9/3 54	3598		Ferdig	
15/10 54	16211		Anmld. myndighet.	Bg. 21/10 I.S.
4/3-55	11595		Forenklet behandling	Anm 20/4 is
18/4-56	5587		Søken om midlertidig att. ved. blg	
10/10-56	17034		Søker anmeldt ferdigattest	overll. bil. 1.
			Anmeldt feilaktig. anmeldt ajourført av behørighetsbevis utstedt	13/3 57
			V/A	8/9. 58

Gravetillatelse kan gis ifølge Skøi 2193 18/5-19 53

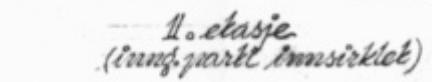
1 Etg:	322	m²
2 Etg:	—	m²
3 Etg:	—	m²
4 Etg:	122	m²
Kjell:		m²
I alt:		m²

1/7 1/2 4/5 13 maur 13 n

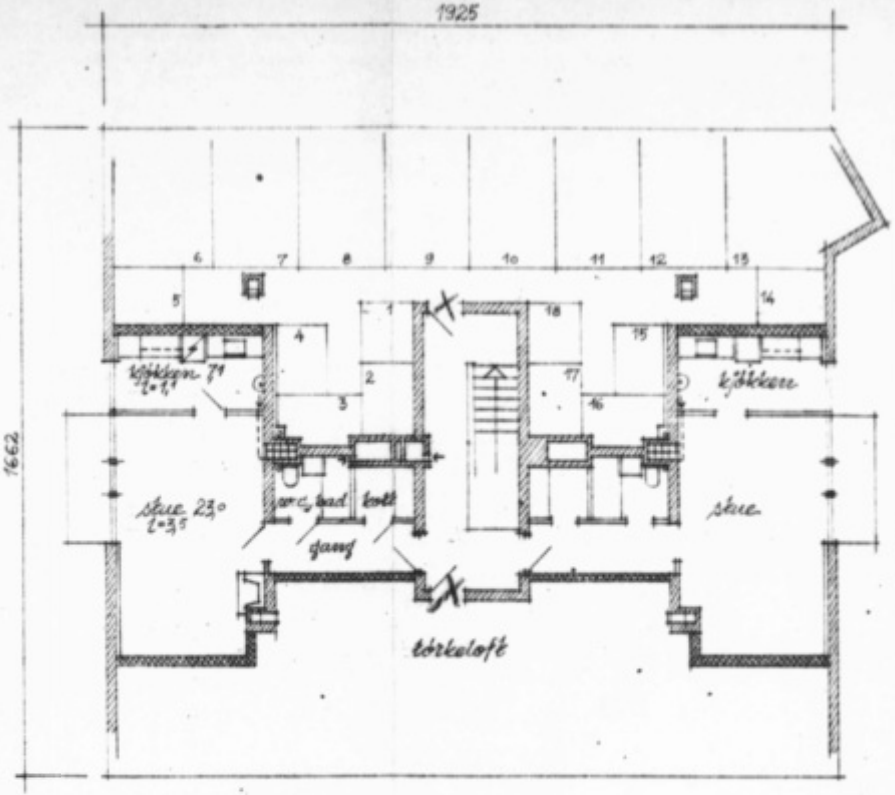




2.–4. etasje



1. etasje
(inng. parti innsirklet)



Loft

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 3 JUN 1953

Horn, Bl. 15 (16, 17, 18, 19)

PLANER, SNITT, M: 1:100,

ARKITEKTENE RØNNAN * TVETEN * COLBJØRNSEN * MJELDE

20.1-53

OBOS-72-1101

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 57
Andelsnr. 461 Orgnr. 950142898 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0121

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Milan Pejic

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 47 14 55 65

E-post: milan.pejic@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