PRIVATMEGLEREN
HORISONT

# ST. JØRGENS VEI 26

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

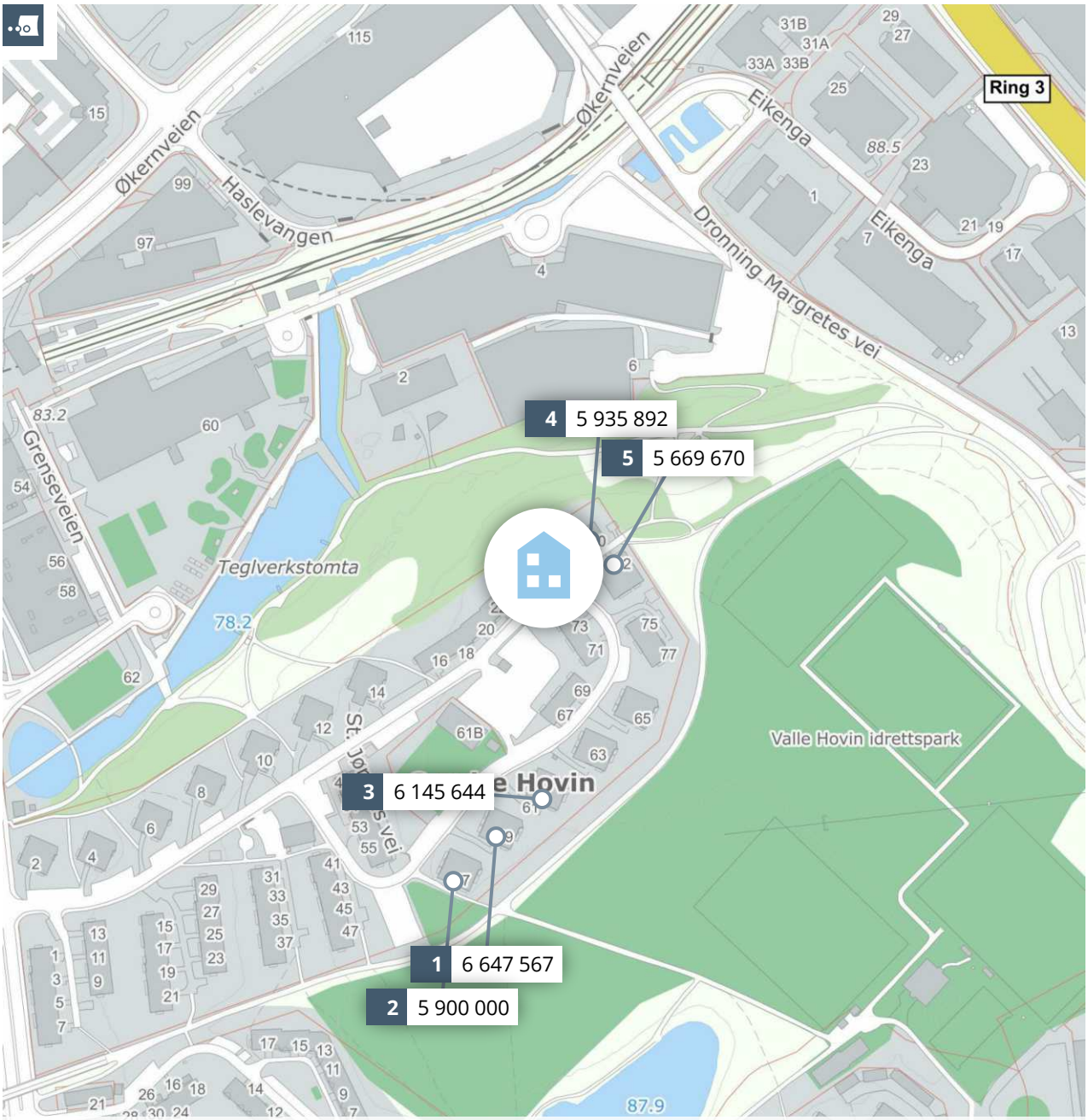
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ST. JØRGENS VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 08.06.2026

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: Espen Tønsaker Aas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1956

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

Verdivurdert til

**4 990 000**

| 293 765 | 5 283 765 | 82 559 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 64 m² | 8 m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1956 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 360 |
| Formue | 21 338 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 3 |

Balkong Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | St. Jørgens vei 59<br>67 m² | 1952 | 2. etg | 2 sov | 10.03.2026 | 6 100 000 | **6 350 000** | 297 567 | 6 647 567 | **99 217** |
| 2 | St. Jørgens vei 57<br>66 m² | 1954 | 4. etg | 2 sov | 25.09.2025 | 5 600 000 | **5 600 000** | 300 000 | 5 900 000 | **89 394** |
| 3 | St. Jørgens vei 61<br>68 m² | 1954 | 3. etg | 2 sov | 06.05.2026 | 5 890 000 | **5 850 000** | 295 644 | 6 145 644 | **90 377** |
| 4 | St. Jørgens vei 30<br>66 m² | 1954 | 1. etg | 2 sov | 03.03.2026 | 5 500 000 | **5 650 000** | 285 892 | 5 935 892 | **89 938** |
| 5 | St. Jørgens vei 32<br>54 m² | 1953 | 8. etg | 2 sov | 23.02.2026 | 5 400 000 | **5 400 000** | 269 670 | 5 669 670 | **104 994** |

St. Jørgens vei 26 er en lys, attraktiv 3 -roms andelsleilighet i idylliske og meget barnevennlige omgivelser. Usjenert og rolig ligger eiendommen rett ved turstier og store grøntanlegg som grenser til friområder Leiligheten ligger i tredje etasje, har en meget god og gjennomgående lys planløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med sjøgløtt og god utsikt.

Kort fortalt:

- Leiligheten trenger oppussing.
- Ingen gjenboere
- Meget god planløsning.
- Sentralt, rolig og høyt beliggende
- Peis i stuen
- Gjennomgående lys bolig.
- Fin utsikt med sjøgløtt
- Tre romslige boder
- Meget veldrevet brl.

Leiligheten har et meget fint utgangspunkt for de som ønsker å sette sitt eget preg på boligen.

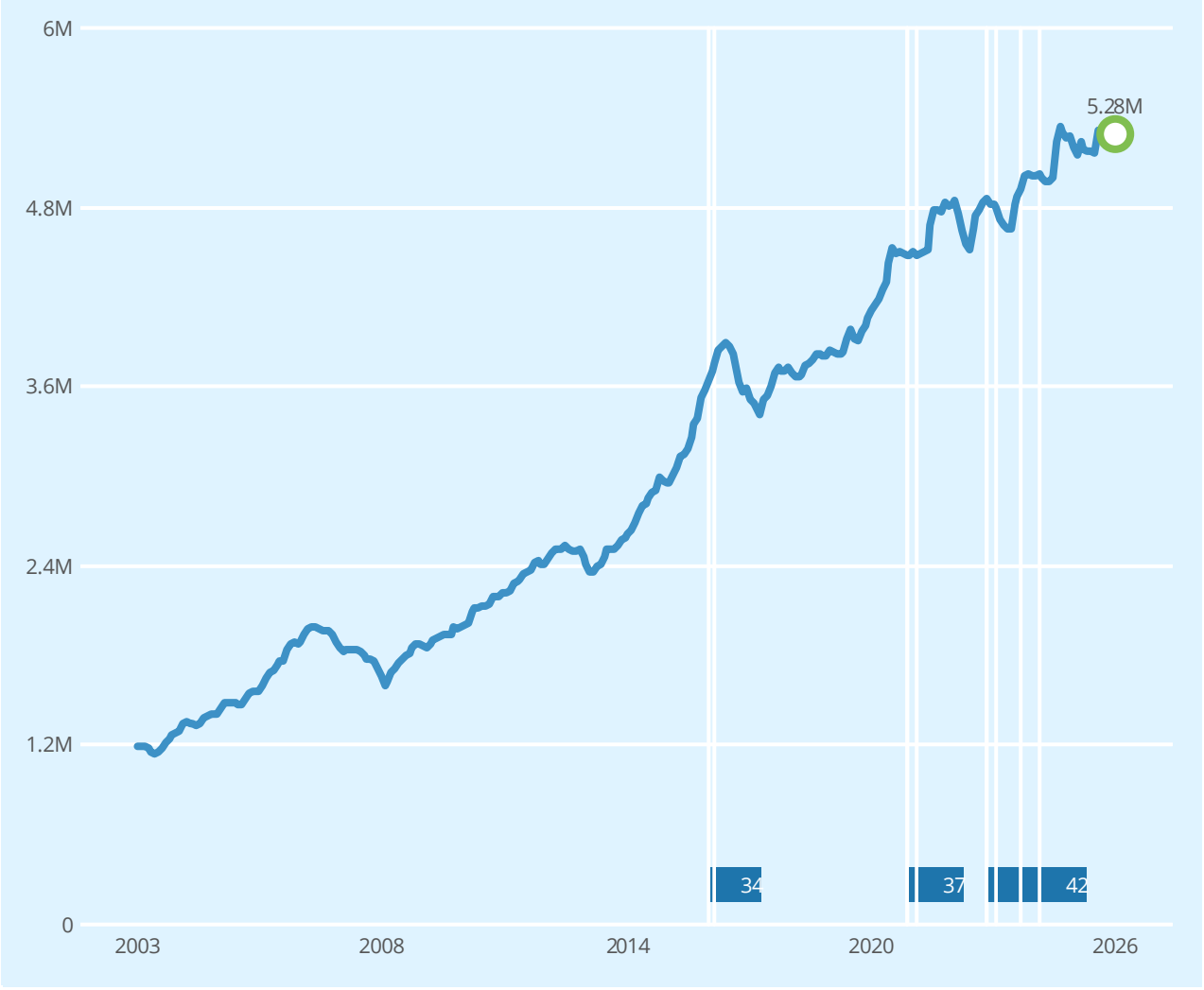
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
2
3
4
5
6
7

+35 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i SØNDRE HOVIN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

6.6M
6.4M
6.2M
**6 082 000** Prisantydning i snitt
5.8M
5.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

## Leiligheter solgt i SØNDRE HOVIN grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

5.3M
**5 286 000** Salgspris i snitt
**5 241 000** Prisantydning i snitt
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 0.7% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**109 127** Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

**101 031** SØNDRE HOVIN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**82 559** St. Jørgens vei 26 Totalpris 5 283 765

# Tilstandsrapport

Leilighet
St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO
OSLO kommune
gnr. 122, bnr. 148
Andelsnummer 390

**Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 04.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2746 **Eiendomsverdi ref nr:** XB4201

**Autorisert foretak:** OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

**O P Arnesen AS**
**Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig**
**Telefon. 950 70 070**
op@oparnesen.no

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# OP Arnesen AS

**Rapportansvarlig**

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med attraktiv og skjermet beliggenhet i Hovin Borettslag.

Overbygget balkong på 8 m² med kveldsol.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en gjennomgående planløsning samt takhøyde på 2,58 m.

Boligen består av entrè/gang, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg kommer 2 kjellerboder på til sammen 5 m².

Loftsbod med gulvareal på 7 m².

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Vedfyring med peis i stuen.

Det er opplyst at Borettslaget har gjennomført omfattende vedlikehold av blant annet tak i 2020-2022.

Vinduer og balkongdører med produksjonsår 2017.

Boligen innvendig fremstår som et oppussingsobjekt.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

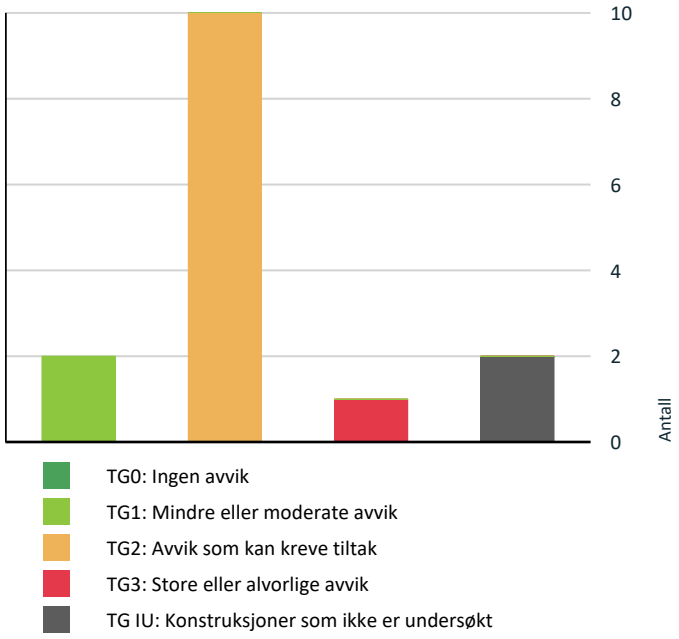
**Leilighet**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

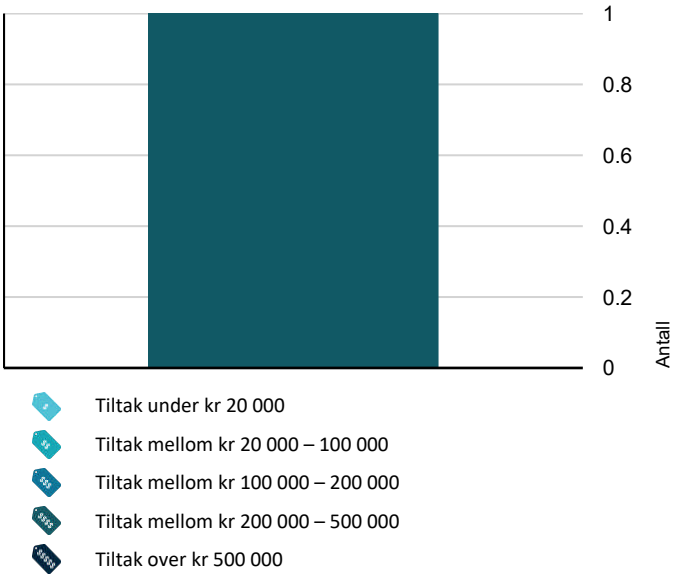
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Bygning generelt** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1956

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### TG IU Bygning generelt

**Beskrivelse**

Boligblokk over 4 etasjer, loft og kjeller.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending samt utfyllende vegger av isolert bindingsverk utvendig kledd med panel på balkonger. Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2017.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2017.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Overbygget balkong på 8 m² med utgang fra stuen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Rekkverket har for store åpninger i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverk til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvoverflater består av laminat og vinylbelegg.
Vegger og himlinger består av malt tapet, malt mur og malt betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte gulvoverflater har skader og slitasje utover normal bruksslitasje. Det er stedvis noe støvkondens på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Enkelte gulvoverflater må utbedres eller skiftes. Overflater for øvrig må males for å fjerne støvkondens og årsak som normalt er svak ventilering bør undersøkes nærmere.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av støpt betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Finert dør til badet.
Soverommene er ikke utstyrt med dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dør til badet med tilstandsgrad basert på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Badet ble pusset opp i regi av Borettslaget på slutten av 1990-tallet. Flislagt gulv med varmekabler. Flislagte vegger og nedforet systemhimling. Naturlig ventilasjon. Sluk av rustfritt stål med synlig underliggende banemembran. Hjelpesluk i dusjen. Ukjent fuktsikring av vegger.
Utstyrt med dusjhjørne, servant med skap, speil med lys, overskap og gulvmontert wc.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør installeres tett dusjkabinett fram til oppgradering finner sted. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres dusjkabinett, er det fortsatt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### 3. ETASJE > BAD/WC

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Dels plassbygget og dels med skapseksjoner. Heldekkende rustfritt benkebeslag og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri.
Benkebelysning.
- Plass for frittstående komfyr, kjøl og frys.
- Opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med tilstandsgrad basert på alder og bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjon men tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren fungerer men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyning med kobberrør. Hovedstoppekranen er plassert i luke på badet. Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1996 er plassert i kjøkkenbenken.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år og vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

**Beskrivelse**

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 4 fordelingskurser. Hovedsikringer på 40 A.
Jordfeilbryter og jordfeilvarsler. Fjernavlest måler.
Spørsmål til eier er besvart av takstmannen.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.**

**Generell kommentar**

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.




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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

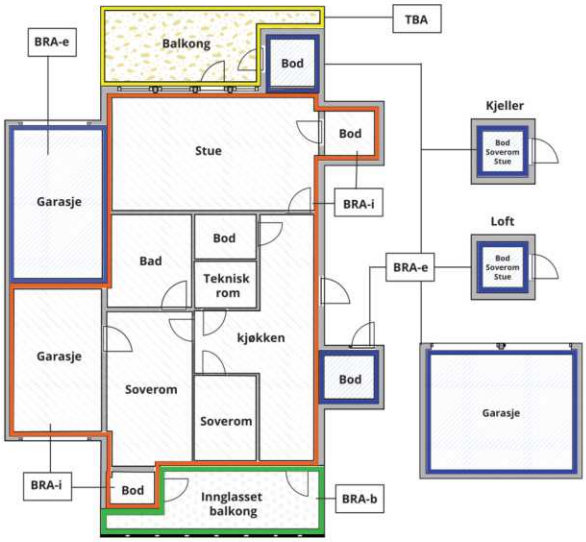
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 3. Etasje | 64 | | | 64 | 8 | | 64 |
| Loft | | 3 | | 3 | | 4 | 7 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | | | 5 |
| **SUM** | **64** | **8** | | | **8** | **4** | **76** |
| **SUM BRA** | **72** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom, soverom 2 | | |
| Loft | | Bod | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Eksternt bruksareal gjelder 2 kjellerboder på til sammen 5 m².
I tillegg kommer loftsbod med gulvareal på 7 m² og måleverdig areal på 3 m² på grunn av skråtak.
Boder som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.6.2026 | Ole Peter Arnesen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
St. Jørgens vei 26, 0662 OSLO

**Hjemmelshaver**
Hovin Borettslag

**Kommentar**
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0302/HOVIN BORETTSLAG | 950142898 | H0302 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Berit Eriksen (dbo) |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
390

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet i Hovin Borettslag.

**Adkomstvei**

Offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp.

**Om tomten**

Eiet tomt på 61436 m² som tilhører Borettslaget.

**Parkering**

Beboerparkering i området.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 04.06.2026 | Egenerklæringen er ikke utfylt da den gjelder et dødsbo. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 03.06.2026 | Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.06.2026 | |
| 2 | 08.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XB4201

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Horisont | Oppdragsnr. | 155260056 |
| Addresse | St. Jørgens vei 26 | | |
| Postnr. | 0662 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Berit Eriksen | | |
| Selgers navn | Rune Eriksen | | |
| Selgers navn | Svein Eriksen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Berit Eriksen

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Rune Eriksen

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

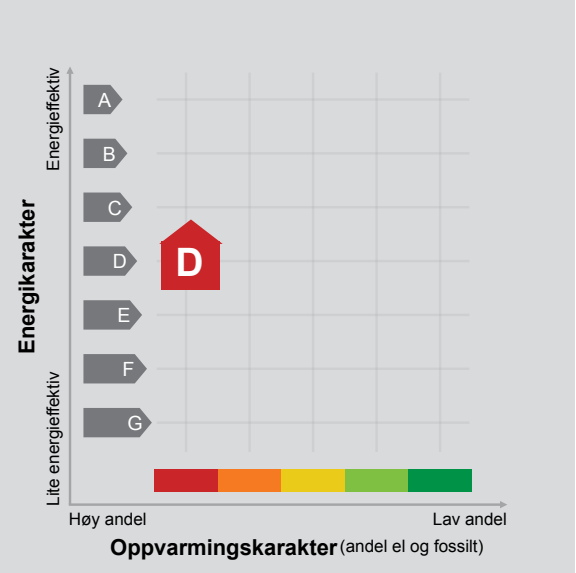
Signert av *Rune Eriksen*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester HOVIN BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 0662 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 122 |
| Bruksnummer | 148 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80268335 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-211217 |
| Dato | 11.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1956 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 64 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (4)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| St. Jørgens vei 26 | 80268335 | H0201 | 0 | 0 | 253 |
| St. Jørgens vei 26 | 80268335 | H0202 | 0 | 0 | 254 |
| St. Jørgens vei 26 | 80268335 | H0301 | 0 | 0 | 389 |
| St. Jørgens vei 26 | 80268335 | H0302 | 0 | 0 | 390 |

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

**Byggstandard**

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

**Energivurdering**

| | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 35 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 64 m² |
| Totalt BRA | 64 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 154 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,30 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,92 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 15,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 193,8 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,51 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 8.12.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

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

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 61,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,2 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 129,3 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8 924 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 139,43 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 486 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 139,43 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8 924 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 8 924 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8 924 kWh/år |

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

Privatmegleren Horisont
v/Espen Tønsaker Aas
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: espen@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260056 . Vår ref.: 0072-1-3118 Dato: 04.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hovin Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 950142898 |
| Andelseier: | Eriksen (bo), Berit |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 3118 |
| Adresse: | St Jørgens Vei 26, 0662 OSLO |
| Andelsnummer: | 390 |
| Gnr. | 122 |
| Bnr. | 148 |

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207575976 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 23 567 113,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2047 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207933325 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 101 837 155,00 |
| Innfrielsesdato: | 29.02.2052 |
| Type rente: | Flytende rente |

| | |
|---|---|
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207933333 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 4 193 297,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.11.2027 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208025872 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,89% |
| Restsaldo | 15 519 990,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2052 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

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

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

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 542,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 15 884,- |
| Annen formue: | 21 338,- |
| Gjeld: | 298 496,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207575976 |
| Restsaldo: | 47 718,02 |
| Kapitalkostnader: | 311,42 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207933325 |
| Restsaldo: | 206 141,60 |
| Kapitalkostnader: | 1 204,52 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207933333 |
| Restsaldo: | 8 488,95 |
| Kapitalkostnader: | 491,10 |
| IN-avtale: | Nei |

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

| | |
|---|---|
| Restsaldo: | 31 416,77 |
| Kapitalkostnader: | 181,71 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 293 765,34,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS 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. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS 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 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Horisont | Oppdragsnr. | 155260056 |
| Addresse | St. Jørgens vei 26 | | |
| Postnr. | 0662 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Berit Eriksen | | |
| Selgers navn | Rune Eriksen | | |
| Selgers navn | Svein Eriksen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☐ Nei ☑ Ja

**Avdødes navn:**

Berit Eriksen

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Rune Eriksen

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Rune Eriksen*

Initialer selger:
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 72
HOVIN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i HOVIN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

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

20. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i HOVIN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jardar Bakke er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600.000.

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 600 000 kroner.

---

Sak 7

## Fastsettelse av prosjekthonorar utbyggingssaker

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Prosjekthonorar fastsettes til 40 000 kr.

**Styrets innstilling**

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

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

**Forslag til vedtak**

Prosjekthonorar settes til 40.000 kroner.

---

Sak 8

## Fastsettelse av honorar valgkomité

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens honorar settes til 10.000 kroner.

---

Sak 9

## Vedtekter: Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**

Nytt punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett:

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

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

**Forslag til vedtak**

Innstilling til vedtektsendring punkt 4-4 Eksklusiv bruksrett vedtas.

---

Sak 10

## Vedtekter: Nytt punkt 4-5 Særskilt vedlikeholdsansvar

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Nytt punkt 4-5 punkt om særskilt vedlikeholdsansvar.

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

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

I henhold til kontrakter skal andelseiers forpliktelser inkluderes i vedtektene.

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

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

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

**Styrets innstilling**

Nytt punkt 4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Innstilling til vedtektsendring punkt 4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar vedtas.

---

Sak 11

## Vedtekter: Oppdatering punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

**Eksisterende vedtekter:**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

**Styrets innstilling**
**Forslag til endring:**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

**Forslag til vedtak**
Innstilling til vedtektsendring punkt 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt vedtas.

---

Sak 12

## Felleskostnader for andelseiere som har kjøpt loft/kjeller

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

(2) Andelenes opprinnelige innskudd oppjusteres.

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

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

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

(forslaget fremmes på generalforsamlingen)

Sak 13

## Felleskostnadstillegg for andelseiere ved utkjøp av loft/kjeller

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

BRA1 = Opprinnelig takstoppmålt areal for andelen.
BRA2 = Nytt tilleggsareal med fullverdig høyde.
ALH2 = Nytt areal med lav takhøyde <190 cm, dvs. gulvareal minus bruksareal.
Alle arealer skal beregnes på grunnlag av oppmåling og tegninger, og inkluderer arealer med høyde > 60 cm.

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

Forutsetninger som skal legges til grunn ved fremtidige kontrakter:

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

3. 250506 - Notat vedr salg av fellesareal.pdf

---

Sak 14

## Gratis utlån av vaskeriet

**Forslag fremmet av:**
Andreas Fætten, STJ59

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag 1:**

Lille Tøyen fotballklubb er en viktig nærmiljøaktør, som lager rimelige fritidstilbud også for barn i borettslaget. Klubben trenger tilgang til lokaler til ulike arrangement; foreldremøter, trenermøter, sesongavslutning for lagene osv.

Hovin borettslag kan som andre borettslag i nærområdet tilby bruk av sitt møte- og selskapslokale til Lille Tøyen FKs arrangement.

**Forslag 2:**

Lille Tøyen fotballklubb tilbyr et svært rimelig aktivitetstilbud, og er derfor et inkluderende tilbud i nærområdet. Hovin borettslag kan støtte klubbens aktiviteter ved å låne ut lokalene gratis, slik som andre borettslag i nærmorådet tilbyr.

**Styrets innstilling**

Hovin Borettslag får jevnlig henvendelser fra gode krefter, både i nær og fjernmiljø, med spørsmål om både direkte spons og spons i form av tjenester, som gratis utleie av vårt forsamlingslokale, Vaskeriet. Det er mange

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 15

## Salg av fellesarealer SJV 20

**Forslag fremmet av:**
Vegard Velle, STJ20

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt.

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

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

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

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

- Økonomisk og juridisk risiko for borettslaget.

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

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

5. Skjermbilde 2025-05-12 100134.png

---

Sak 16

## Salg av fellesarealer SJV 61

**Forslag fremmet av:**
Tobias Johnsen, STJ61

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

- Gulvareal totalt: 17,9 m²

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

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

**Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget på nåværende tidspunkt.

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

6. Vedlegg 1 - plantegning.pdf

---

Sak 17

## Utleie av fellesarealer

**Forslag fremmet av:**
Christian Thomassen STJ26

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg positiv til forslaget

**Forslag til vedtak**

Støttes

---

Sak 18

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Mia  Kværna

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

- Eline Skar
- Johannes Thanke  Aspli

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

- Velges  på møtet
- Velges  på møtet.

**Vedlegg**

1. Valginnstilling under 2025.pdf

---

Sak 19

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

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

- Velges  på møtet

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

- Velges på møtet.

---

Sak 20
## Valg av valgkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**
Det velges medlemmer til valgkomite

---

# Styrets årsrapport

### Hilsen fra styreleder

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

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

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

### Vedlikeholdsplanen

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

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

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

### Plantekasser

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

### Beboermøter

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

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

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

### Gartner/Uteområder

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

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

### Digitale flater

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

### Dugnad/Container

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

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

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

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

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

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

### Utbyggingssaker

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

### Økonomi

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

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

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

Vaskeriet og sosiale tiltak (Kai Henning)

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

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

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

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

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

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

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

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

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2 023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 31 174 139 | 26 250 268 | 31 434 957 | 33 136 000 |
| Andre inntekter | 3 | 601 344 | 1 231 812 | 0 | 180 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **31 775 483** | **27 482 080** | **31 434 957** | **33 316 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 709 188 | -1 666 464 | -1 800 000 | -1 900 000 |
| Styrehonorar | 5 | -462 000 | -420 000 | -462 000 | -600 000 |
| Avskrivninger | 17 | -513 789 | -518 668 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -33 438 | -24 625 | -20 000 | -25 000 |
| Andre honorarer | | -10 000 | 0 | 0 | -40 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -766 040 | -727 480 | -766 000 | -804 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -252 599 | -457 671 | -200 000 | -230 000 |
| Kontingenter | | -108 000 | -108 000 | -108 000 | -108 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 112 980 | -1 226 503 | -2 800 000 | -4 000 000 |
| Forsikringer | | -1 171 021 | -977 643 | -1 170 000 | -1 404 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -6 160 103 | -5 202 602 | -6 050 000 | -6 871 000 |
| Ladekostnader EL-bil | | -93 503 | -52 044 | -50 000 | -90 000 |
| Andre anlegg | 10 | -199 022 | -262 695 | -200 000 | -361 668 |
| Energi/fyring | | -335 255 | -406 889 | -450 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 106 483 | -1 043 364 | -1 100 000 | -1 200 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -2 576 508 | -2 493 843 | -2 300 000 | -2 600 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-16 609 928** | **-15 588 491** | **-17 776 000** | **-20 983 668** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **15 165 555** | **11 893 589** | **13 658 957** | **12 332 332** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 297 114 | 194 086 | 100 000 | 200 000 |
| Finanskostnader | 13 | -8 616 169 | -7 367 097 | -8 600 000 | -7 176 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-8 319 055** | **-7 173 011** | **-8 500 000** | **-6 976 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **6 846 500** | **4 720 578** | **5 158 957** | **5 356 332** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 6 846 500 | 4 720 578 | | |

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

## BALANSE

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Skyldige offentlige avgifter | 22 | 152 250 | 123 571 |
| Påløpte renter | | 45 459 | 753 613 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 464 770 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 | 361 594 | 355 304 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 633 965** | **2 111 565** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **56 945 352** | **59 568 055** |
| | | | |
| Pantstillelse | 24 | 253 926 200 | 253 926 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.03.2025
Styret i Hovin Borettslag

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

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Parkering | -62 150 |
| Ladeplass | -12 700 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **31 174 139** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 462 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 20 539, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 33 438.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | -413 345 |
| À konto innbetaling | 214 323 |
| **SUM ANDRE ANLEGG** | **-199 022** |

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

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

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

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

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

**NOTE: 17**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

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

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

**NOTE: 18**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

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

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

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

**NOTE: 20**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Banken AS | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 31 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -110 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 901 424 | |
| Nedbetalt i år | 1 655 497 | |
| | | -104 443 079 |
| OBOS-Banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -16 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 356 580 | |
| Nedbetalt i år | 242 066 | |
| | | -15 901 354 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-152 645 970** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 21** | |
| **BORETTSINNSKUDD** | |
| Opprinnelig 1956 | -2 388 600 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 388 600** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 22** | |
| **SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | |
| Forskuddstrekk | -88 471 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -63 779 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-152 250** |

| | |
|---|---|
| **NOTE: 23** | |
| **ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | |
| Feriepenger | -159 629 |
| Midlertidig deposita | -150 000 |
| Garantibeløp, ifm. kjøp av fellesareal | -50 000 |
| Purregebyr | 35 |
| Annen kortsiktig gjeld | -2 000 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-361 594** |

**NOTE: 24**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Hovin BORETTSLAG
c/o OBOS
0129 OSLO

Oslo, 06.05.2025

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

# NOTAT VEDR SALG AV FELLESAREAL

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

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

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

## 2. Rettslig grunnlag for å benytte «husleietillegg»

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

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

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

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

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

Den juridiske rammen for et slik husleietillegg bygger på en avtale mellom borettslaget og eieren av andelen. Borettslaget har da anledning til å angi saklig begrunnede vilkår som andelseieren må akseptere, og forplikte seg til, for å kunne overta de aktuelle arealene. Avtalen mellom borettslaget og andelseieren utreder de nærmere vilkårene for husleietillegget, og borettslaget slipper således å gå veien om en full regulering av andelsbrøken. Modellen har vært prøvet og blitt stadfestet gjennom rettspraksis ved flere anledninger gjennom de siste årene og må ansees å være sikker rett[1].

# 3. Kommentarer til ordningen slik den er beskrevet

## 3.1. Kort om ordningen

Ordningen styret foreslår fastsetter husleietillegget ut fra en formel som tar hensyn til både bruksareal (BRA) og ikke-måleverdig areal (ALH), der det nye arealet gis en forholdsmessig vekting på henholdsvis 75 % for nytt BRA og 25 % for nytt ALH. Ordningen er i notatet illustrert med følgende formel:

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

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

## 3.2. Demokratisk og organisatorisk forankring

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

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

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

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

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

## 3.3. Fellesgjeld og felleskapital

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

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

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

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

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

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

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

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

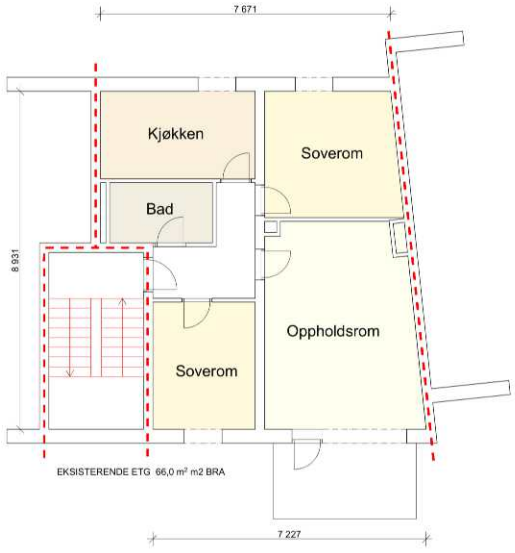
# 4. Konklusjon

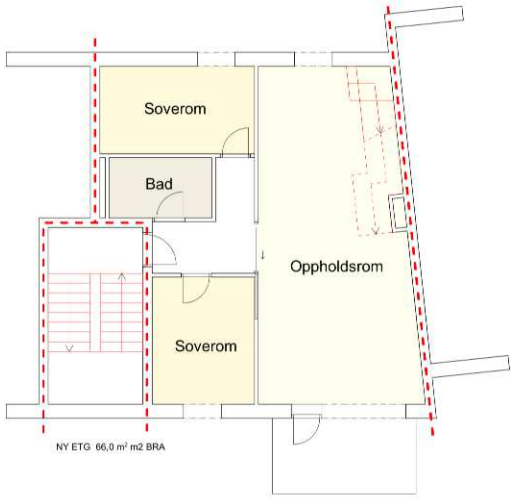
Hovin Borettslags forslag om å innføre husleietillegg for håndtering av felleskostnader ved salg av fellesareal er juridisk forsvarlig og fremstår økonomisk og praktisk fordelaktig for borettslaget og de enkelte andelseiere. Modellen gir større forutsigbarhet og enkelhet for andelseiere, samtidig som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

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Seland | Rödl & Partner AS



Torstein Bjørkgård
Partner - Advokat




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

TEGNINGSTITTEL
Plan 3_Skisse eksisterende / ny planløsning
Plantegning



MÅLESTOKK
1:100

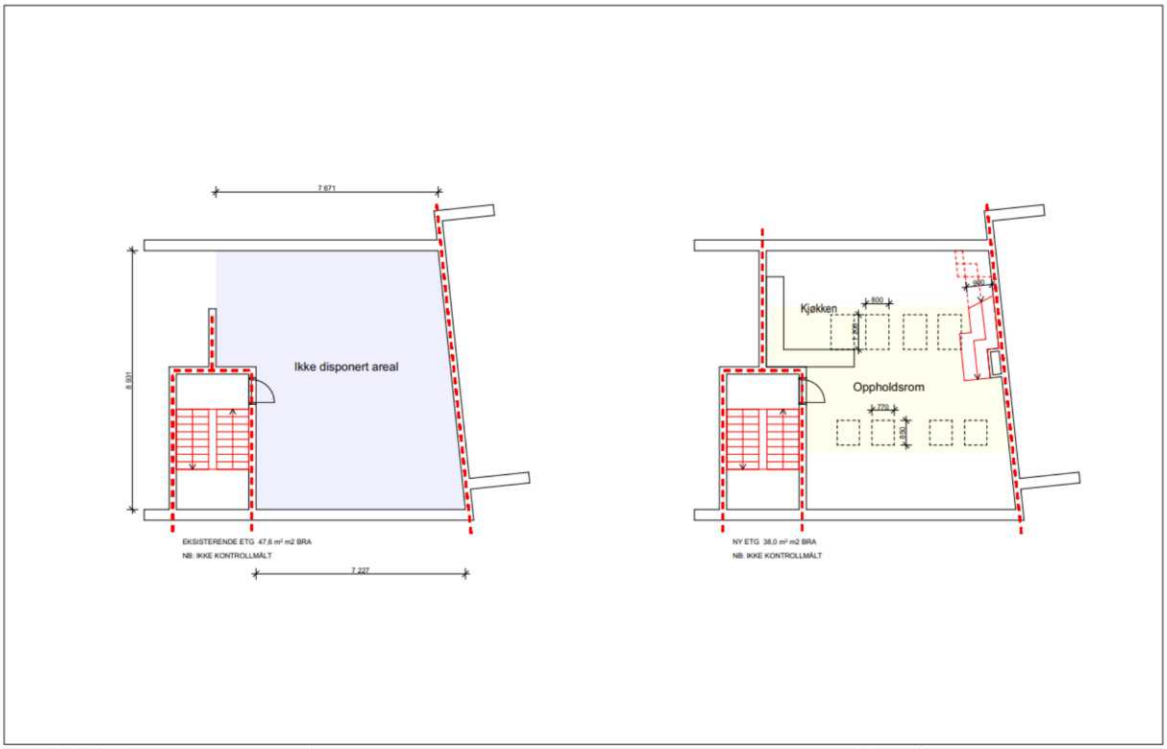
DATO
23.02.2025

PROSJEKT
ST. JØRGENS VEI 20 - LOFTSUTBYGGING

TILTAKSHAVER
Vegard Velle

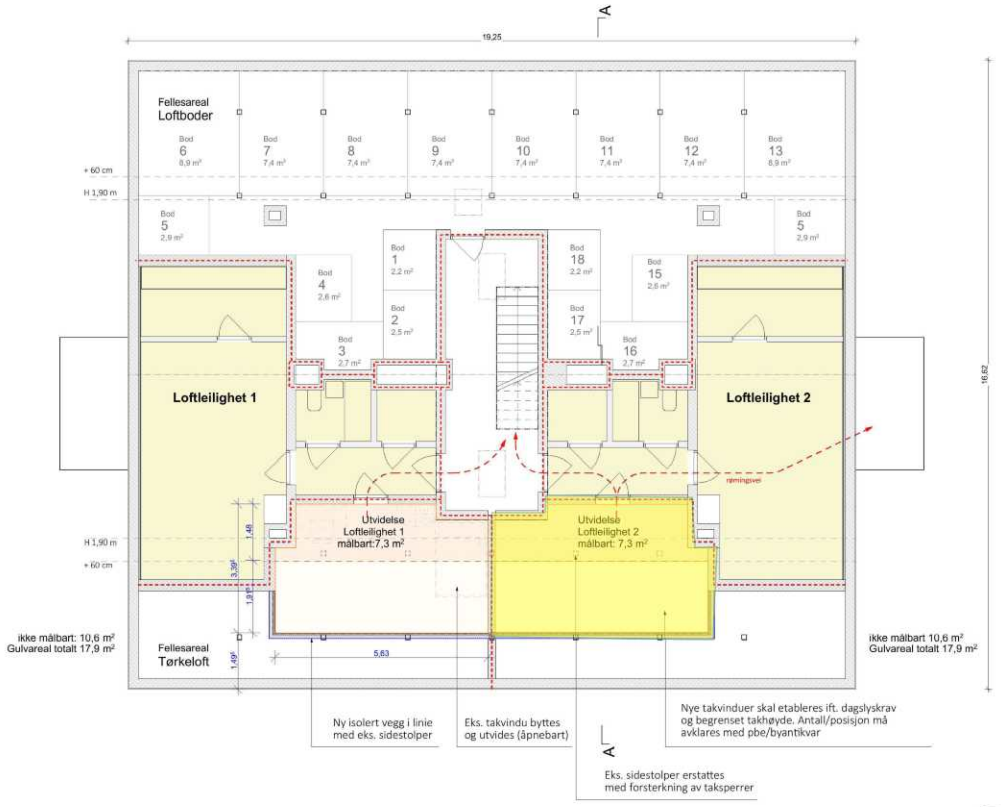
Vedlegg 2 Plan 3_Skisse eksisterende _ ny planløsning St. Jørgens vei 20.pdf

# Vedlegg 5 til sak 15. Salg av fellesarealer SJV 20




| | | | |
|---|---|---|---|
| Sivilarkitekt Espen S. Heier<br>Tore Hunds vei 37<br>M: 92 68 38 27<br>E: espenheier75@gmail.com | TEGNINGSTITTEL<br>Plan Loft_Skisse eksisterende / ny planløsning<br>Plantegning | MÅLESTOKK<br>1:100 | PROSJEKT<br>ST. JØRGENS VEI 20 - LOFTSUTBYGGING |
| | | DATO<br>23.02.2025 | TILTAKSHAVER<br>Vegard Velle |

Type A - Punktblokk




1:100 Type A: Loftetasje - ny situasjon

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

ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR

Lokaliseringsfigur:

| Prosjnr: | Saksnr: | Grnr./Brnr: | Tegnet av: | Oppdragsansvarlig | Kontr: |
|---|---|---|---|---|---|
| 2022 060 | | 122/148 | KS | LG | LG |

Tiltakshaver:
Hovin Borettslag
St. Jørgens vei 39
0662 Oslo

Prosjekt/Adresse:
Hovin BRL - Utbygging fellesarealer
St. Jørgens vei 1-77
0662 Oslo

| REV | E NR | ENDRINGEN GJELDER | EAA | KSA | PUBL DATO |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: Helhetsplan | Fag: ARK | Målestokk: 1:100 | Ark: A3
Tegningsnr.: A20-02 | Dato: 26.04.2023
Tegning: Type A - Punktblokk| Loftplan, ny situasjon | Rev.: | Sist Revidert:

Valginnstilling under,

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen

Valgkomiteens arbeid

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

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

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av rutinerte og nye medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget og kompetanse som er godt for borettslaget. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har vært ønske fra styret om å ha mer fagkunnskap inn i styret samt fokus på motivasjon og samhold, det har også vært ønske om å ha konsistens for å lede vaktmester inn i pensjon.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 3 nye styremedlemmer (inkludert styreleder) vi skulle rekruttere.

Vi ønsker derfor å foreslå 3 følgende kandidater til valg inn i styret.

**Vi foreslår at Eline Skar og Johannes Thanke Aspli går inn som nye styremedlemmer, og Mia Kværna som styreleder. Vervet er for 2 år.**

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn, vi har basert vår beslutning på framtid og nåtid for borettslaget. Dette er to kandidater som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres, de har erfaring og kunnskap som vil komme godt med for å styre borettslaget. Vi ser også at de komplimenterer sittende styremedlemmer og styreleder på en god måte. Det er kandidater med erfaring fra styreverv og anleggsbransjen, med god erfaring på å kommunisere med ulike personlighetstyper i daglig arbeide. Da det er yngre beboere enn resten av styret ser vi det som en god investering i fremtiden for borettslaget, samt at det øker diversiteten i styret.

Som styreleder har vi innstilt at eksisterende styreleder fortsetter i stillingen. Det sikrer videre kontinuitet for vaktmester inn i pensjon, samt at erfaring til borettslagets styre fortsetter.

Da vi ikke har fått kandidater til følgende roller så vil det være behov for benkeforslag til en vara i generalforsamlingen.

- 2 Varamedlemmer 1 år
- 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 2-4 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

**Valgkomiteen oppfordrer til at benkeforslag så langt det lar seg gjøre meldes inn i forkant til valgkomiteen.**

**Sende gjerne eventuelle benkeforslag til mail til styrevalghovin@gmail.com**

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

Valgkomiteens forslag til vedtak – styremedlemmer

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

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
**Selskapsnummer:** 72 **Selskapsnavn:** HOVIN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# HUSORDENSREGLER FOR HOVIN BORETTSLAG

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

## § 1 Husordensreglene

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

## §2 Å vise hensyn

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

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

Oppussing
Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten er ikke tillatt uten 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.

# Protokoll til årsmøte 2026 for HOVIN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950142898
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
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 den foreslåtte møtelederen 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erlend Konttorp Haugen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 618 000

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 10000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 618 000,-  og valgkomiteen settes til kr 10 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. 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.**

## 7. Etablering av vognskur ved blokk 57

Fremmet av: Mats Wang

Vi ønsker med dette å fremme forslag om etablering av et utvendig vognskur ved vår blokk.

Bakgrunnen for forslaget er at det bor mange barnefamilier med små barn i blokken. Dette er svært positivt for bomiljøet og bidrar til et levende og inkluderende fellesskap. Samtidig har det skapt en praktisk utfordring knyttet til oppbevaring av barnevogner. Dagens innvendige arealer er ikke tilstrekkelige til å dekke behovet, og gangarealer og felles inngangsparti blir tidvis belastet utover det som er hensiktsmessig og i tråd med brannsikkerhet og fremkommelighet.

Vi foreslår derfor at borettslaget oppfører et enkelt, funksjonelt og estetisk tilpasset vognskur på utsiden av blokken. Skuret bør:

- Ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke dagens behov

- Utformes i tråd med borettslagets estetiske uttrykk

- Plasseres slik at det ikke hindrer fremkommelighet eller skaper ulemper for øvrige beboere

- Være låsbart for å ivareta sikkerhet

Formålet er å sikre trygg og ryddig oppbevaring, redusere belastning på felles innvendige arealer og bidra til et mer praktisk og trivelig bomiljø for alle beboere.

Vi ber om at styret gis fullmakt til å utrede kostnader, plassering og utforming, samt fremme en konkret plan for gjennomføring dersom forslaget vedtas. Vi håper generalforsamlingen ser verdien av en løsning som tilrettelegger for dagens beboer-sammensetning og bidrar til et mer funksjonelt og oversiktlig fellesområde

**Styrets innstilling**
Styret stiller seg positive til saken. Det er utfordringer med barnevognparkering i de blokkene hvor det bor mange små, og det er ønskelig å ha et borettslag i vekst. Et barnevognskur er også mindre brannfarlig enn at det overfylles under trappa.

> **Forslag til vedtak:**

> Forslaget vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28

Hei,

Vi bor i St. Jørgens vei 28 i 1. etasje (H0101). Vi ønsker å kjøpe deler av fellesarealet som ligger i kjelleren rett under leiligheten vår, og knytte dette arealet til leiligheten vår via en intern trapp. Planen er å bygge om dette arealet til vaske-/baderom og sove-/oppholdsrom. Vi ber om at forslaget om kjøp av dette fellesarealet tas opp til behandling på årets generalforsamling.

I utbyggingsveilederen beskrives det at det er gode muligheter for utbygging i kjelleren i oppgangen vår. Dette ble også bekreftet under en tidligere befaring med representant fra styret og vaktmester. En av fordelene er at en utbygging ikke vil berøre naboenes boder og deres mulighet til parkering av sykler.

Vi ønsker kun å kjøpe arealet som er avbildet på bilde 1, 2 og 3. Utbyggingen vil ikke berøre sykkelrommet (bilde 4). Bodene som ligger i adskilt område vil heller ikke bli berørt. Vi håper derfor å få muligheten til å utnytte dette arealet på en bedre måte. Samtidig vil dette komme borettslaget til gode gjennom salgssummen og våre fremtidige økte felleskostnader.

Dersom forslaget blir godkjent, vil kjøp og utbygging skje i samsvar med borettslagets gjeldende retningslinjer og i dialog med styret. Utarbeidelse av plantegning vil utføres av fagfolk og baseres på en faglig vurdering av de tekniske forholdene som vi ble gjort oppmerksomme på under befaringen.

I forbindelse med innsending av forslaget har naboene våre fått mulighet til å uttale seg om hvordan de stiller seg til et eventuelt kjøp av arealet. Vi har mottatt svar fra 1 av 5 naboer, som stiller seg positiv.

Vedlagt ligger bilder av kjellerarealet, samt mottatt tilbakemelding fra nabo.

**Styrets innstilling**
Styret vurderer det dithen at denne saken må utsettes da saksgrunnlaget ikke er nødvendig opplyst med planskisser av arealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken utsettes til en ektraordinær generalforsamling seinere i samband med et beboermøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 9. Etterkontroll tak- balkongrehabilitering

Fremmet av: Christian Thomassen

I desember 2020 vedtok generalforsamlingen en kostnadsramme på 110 millioner kroner for rehabilitering av tak og balkonger. Arbeidet ble påbegynt tidlig i 2021 og ferdigstilt trinnvis frem mot år 2023.

I henhold til bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven (samt relevante NS-kontrakter) løper det en femårig reklamasjonsfrist fra overtakelse. Dette betyr at de første delene av prosjektet nærmer seg utløpet av garantitiden. Dersom feil eller mangler ikke avdekkes og meldes skriftlig (reklameres) til entreprenør før denne fristen utløper, vil borettslaget selv måtte bære alle fremtidige utbedringskostnader.

For å sikre andelseiernes fellesverdier og unngå store uforutsette utgifter i fremtiden, er det avgjørende at det gjennomføres en grundig og helst uavhengig etterkontroll (femårsbefaring) av hele prosjektet.

(1) Styret bes fremlegge en redegjørelse for årsmøtet om status og videre planer for kontroll av det utførte rehabiliteringsarbeidet. Hvordan planlegger borettslaget å gjennomføre de lovpålagte 5-årsbefaringene, og hvordan sikrer styret at eventuelle feil og mangler blir avdekket og reklamert før garantitiden utløper.

Dersom generalforsamlingen er av den oppfatning av at styret ikke har ivaretatt, eller vil ivareta borettslagets forpliktelser for femårsbefaringen, forslås:

(2) Generalforsamlingen vedtar å nedsette et arbeidsutvalg bestående av én representant fra styret og inntil fire andelseiere. Utvalgets mandat er å påse at det gjennomføres en tilstrekkelig teknisk kontroll av tak- og balkongrehabiliteringen før reklamasjonsfristene utløper. Utvalget gis fullmakt til å:

a. Innhente tilbud fra uavhengig teknisk rådgiver/takstmann eller annen ekspertise for gjennomføring av sluttkontroll.

b. Bistå styret i oppfølgingen av eventuelle reklamasjonskrav mot entreprenør.

Generalforsamlingen vedtar et prosjekthonorar til utvalget på totalt kr. NNN.000 som fordeles mellom medlemmene etter tidsbruk. Kostnader til ekstern fagkyndig bistand dekkes av borettslagets driftsbudsjett etter styrets godkjennelse.

**Styrets innstilling**
Styret stiller seg negative til forslaget. Dette begrunnes med følgende:

- Rehabiliteringsarbeidene er utført som totalentreprise etter NS 8407, med samlet overtakelse 15.11.2022. I henhold til kontrakten løper det en 5årig reklamasjons- og garantitid fra overtakelsesdato, som dermed utløper 15.11.2027 for samtlige arbeider i kontrakten for alle blokkene.
- Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med totalentreprenør ved reklamasjonsforhold som har oppstått, og reklamasjoner er meldt og utbedret fortløpende. Det pågår også per i dag dialog med entreprenør om reklamasjoner meldt i 2026. Styret ivaretar således borettslagets rettigheter innenfor garantitiden.
- Styret kan presisere at det ikke foreligger noe lovpålagt krav om å gjennomføre en egen femårsbefaring for rehabiliteringsprosjekter. NS 8407, Totalentreprise, som ligger til grunn for dette prosjektet, pålegger ikke byggherre en slik plikt, men gir byggherren en rett. Femårsbefaring er å anse som en anbefalt praksis, ikke et rettslig krav.

Reklamasjonsretten bortfaller ikke som følge av manglende befaring, men dersom reklamasjon ikke meldes innen garantitidens utløp. Styret har fulgt dette opp løpende og anser ikke borettslagets reklamasjonsrett som svekket.

- Styret har gjennom hele prosjektet hatt uavhengig byggteknisk bistand fra OBOS Prosjekt, som også hadde byggeledelse i prosjektet. OBOS Prosjekt har dermed inngående kjennskap til prosjektets omfang, utførelse og kontraktuelle forutsetninger, og har vært tilgjengelig for styret i oppfølgingen av reklamasjonssaker.
- Styret vurderer at denne byggtekniske bistanden gir et tilstrekkelig og forsvarlig grunnlag for vurdering og oppfølging av reklamasjonsforhold. Etter styrets vurdering vil det være unødvendig kostnadsdrivende og kompliserende å engasjere ytterligere en tredjepart for ny byggteknisk gjennomgang, all den tid styret allerede har fulgt sine plikter og avtale med totalentreprenør, og har tilgang på relevant fagkompetanse.
- Styret er av den oppfatning at oppfølging av entreprenør, reklamasjoner og eventuell bruk av ekstern bistand hører naturlig inn under styrets ansvar. Et parallelt arbeidsutvalg med egne fullmakter vil kunne skape uklarhet i rolle- og ansvarsfordeling, samt svekke en helhetlig og effektiv kontraktsoppfølging. I tillegg kan en ny tredjepart med uavhengig byggteknisk bistand, som styret allerede har, være unødvendig fordyrende i et kontraktsforhold hvor forpliktelsene fra entreprenør blir fulgt opp.

Styret anser det derfor som unødvendig å etablere et slikt utvalg og innhente enda en tredjepart.

Per i dag jobbes det med reklamasjoner på følgende områder:

• Flassende overflatebehandling på spilevegger.

- Stedvis mangel på antirustbehandling på stag til balkongtak.

Det vil bli sendt ut en spørreundersøkelse til alle beboere før sommeren, hvor beboere kan varsle om forhold som bør reklameres.

> **Forslag til vedtak:**
> Forlaget vedtas ikke.
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 10. Videoovervåkning

I etterkant av flere innbrudd i kjellere og et innbrudd i en leilighet har det kommet ønsker fra beboere om å utrede muligheten for installering av videoovervåkning ved inngangene til blokkene.

**Styrets innstilling**
Styret er negative til forslaget både fordi det er forholdsvis lite innbrudd i borettslaget og fordi videoovervåkning ikke oppleves som en god løsning, men mer som en falsk trygghet.

Det er strenge regler for overvåkning og det skal tungtveiende grunner til for å etablere det. Dette gjelder spesielt for borettslag.  Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket.

Et kamera uten direktekobling til et alarmselskap forhindrer ikke et innbrudd, de dokumenter det bare. Det er også svært vanskelig å gjenkjenne personer/registreringsnummer fra videoovervåknig før man kommer opp på et visst kvalitetsnivå.

Styret mener at det er beklagelig med innbrudd, men kan likevel ikke forvare en stor kostnad utover områdevaktholdet borettslaget allerede har per i dag.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas ikke
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Forslag om revidering av andels brøk

Fremmet av: Amir Zisko og Saad Hashi

Borettslagets generalforsamling vedtok den 08.12.2020 at Zisko og Hashi skulle få kjøpe fellesareal for å utvide deres andelsleiligheter. Dette følger av generalforsamlingsprotokollen pkt. 7 og 8, og gjelder hhv. St. Jørgens vei nr. 18 og nr. 69. Borettslaget har deretter inngått kjøpekontrakter med Zisko og Hashi, hvor det er avtalt kjøp av arealet i henholdsvis loft og kjeller, og at dette skal «*omgjøres til beboelsesareal*». Arealet ble følgelig kjøpt under forutsetning av at dette skulle innlemmes som del av andelene.

Styret har i etterkant avvist at det skal skje en justering av andelsbrøkene, til tross for tidligere vedtak og forpliktelser i kjøpekontraktene.

Det er tidligere også vedtatt på generalforsamling, 20.05.2025 at

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

Det er følgelig også allerede vedtatt at en løsning med «felleskostnadstillegg» skulle være et tilbud, og ikke et pålegg for andelseiere som allerede hadde inngått kontrakter om utbygging.

Styret har likevel senere tydeliggjort at de ønsker å pålegge Zisko og Hashi å betale et «felleskostandstillegg» for arealet, i stedet for å innlemme det nye arealet som del av boareal, og øke felleskostnadene for Zisko og Hashi i tråd med dette.

Det fremsettes forslag om følgende vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å instruere forretningsfører om at det skal gjennomføres en justering i tråd med kontraktene om kjøp av kjellerarealer pkt. 5, inngått mellom henholdsvis borettslaget og Amir Zisko, samt mellom borettslaget og Saad Hashi.

Det innebærer at Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

Justeringen andelsbrøk og felleskostnader skal være gjennomført senest tre måneder etter generalforslingens vedtak.

**Styrets innstilling**
Styret vil presisere at i et borettslag er det bruksrett, ikke eiendomsrett, som er knyttet til andelen. Også den ordinære leiligheten den enkelte andelseier disponerer, er basert på en varig bruksrett til borettslagets eiendom.

Når en andelseier kjøper og bygger ut lofts eller kjellerareal, skjer innlemmingen av nytt areal ved at andelseieren gis **eksklusiv og varig bruksrett** til arealet, tilsvarende den bruksrett andelen allerede omfatter. Dette innebærer full og eksklusiv disposisjonsrett til arealet som del av boligen, uten at borettslagets eiendomsstruktur endres.

Styret har, etter juridisk rådgivning, lagt til grunn at eksklusiv bruksrett kombinert med **særskilt felleskostnadstillegg** er en praktisk og rettslig forsvarlig måte å håndtere utvidelse av andelsleiligheter på, uten å utløse behov for løpende omberegning av andelsbrøker for alle leilighetene i borettslaget med økonomiske konsekvenser for samtlige beboere

Da det gjelder hvilken dato beboere skal begynne å betale felleskotnadsttillegget, er det helt grunnleggende at det betales fra den dato overdragelsen har funnet sted og det fra da er den enkelte beboer som disponerer arealet. Styrets innstilling er at det er urettferdig ovenfor andre beboere at det er borettslaget som helhet, som må dekke kostnadene i perioden det bygges ut. Beboere som bygger ut må betale fra den dato engangssum for arealet har blitt betalt, og bruksretten overført.

Styrets innstilling er dermed sterk negativ til begge forslag i denne saken. Styret viser også til vedtaket gjort av generalforsamlingen 20.05.2025.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**
Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

✓ **Vedtatt. 8 var avholdende og 2 var i mot**

## 12. Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen**

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har avholdt flere møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 12. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært større interesse fra borettslaget for søking på stillingene i år mot i fjor og vi fikk inn 7 søknader på styreverv som var utlyst.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av rutinerte og nye medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget og kompetanse som er godt for borettslaget. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det  er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har vært ønske fra styret om å ha mer fagkunnskap inn i styret samt fokus på motivasjon og samhold. Det var sterk forespørsel at nye måtte ha nok tid til styrearbeid.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere, samt nye varamedlemmer.

Vi ønsker derfor å foreslå 2 følgende kandidater til valg inn i styret.

**Vi foreslår at Elise Beate Lowzow og Håkon Kristian Åslie går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.**

**Vi foreslår at Christian Thomassen og Thea Nedresæter går inn som varamedlemmer. Vervet er for 1 år.**

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn, vi har basert vår beslutning på framtid og nåtid for borettslaget. De to kandidatene til styret er folk som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres, de har erfaring og kunnskap som vil komme godt med for å styre borettslaget. Vi ser også at de komplimenterer sittende styremedlemmer og styreleder på en god måte. De har også fyllende egenskaper for de som går ut av styret i dag. Det er kandidater med erfaring fra styreverv og organisasjonsledelse, med god erfaring på

å kommunisere med ulike personlighetstyper i daglig arbeide. Det er to kandidater med solid erfaring i fra organisasjon og bedriftsstyring, vi ser for oss at disse kandidatene utfyller styret på en god måte.

Som varamedlemmer har vi valgt en ny og en erfaren styrekandidat, da sitter vi med god kompetanse i bakhånd om det skulle være behov for det inn i styret. Det var ønsket digital kompetanse og den ene kandidaten er solid innenfor dette området og den andre stiller med god erfaring.

2 av medlemmene i valgkomiteen har sagt seg villig til å fortsette (Erlend Konttorp Haugen, Ingrid Ihle Pedersen), mens den tredje avhenger av karrierevalg for året om hun kan stille. Vi ønsker minst 1 medlem til i valgkomiteen.

**Vi foreslår at Ingrid Ihle Pedersen og Erlend Konttorp Haugen går inn i valgkomiteen, og at det velges et medlem til på generalforsamlingen. Vervet er for 1 år.**

Følgende roller er ikke fylt og velges på generalforsamling.

- 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 1 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

**Valgkomiteen oppfordrer til at benkeforslag så langt det lar seg gjøre meldes inn i forkant til valgkomiteen.**

**Sende gjerne eventuelle benkeforslag til mail til styrevalghovin@gmail.com**

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

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Elise Beate Lowzow Aarthun
Håkon Kristian Åslie

Følgende stilte til valg:
Elise Beate Lowzow Aarthun
Håkon Kristian Åslie

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
2. Thea  Nedresæter
1. Christian Thomassen

Følgende stilte til valg:
2. Thea  Nedresæter
1. Christian Thomassen

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:
Erlend Konttorp Haugen
Ingrid Ihle Pedersen
Frode  Walde

Følgende stilte til valg:
Erlend Konttorp Haugen
Ingrid Ihle Pedersen
Frode  Walde

## 13. 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:
Elise  Holsbrekken
Karine Kristiansen

Følgende stilte til valg:
Elise  Holsbrekken
Karine Kristiansen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mia  Kværna
Håkon Kristian Åslie

Følgende stilte til valg:
Mia  Kværna
Håkon Kristian Åslie

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 72
HOVIN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i HOVIN BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

12. mai 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Etablering av vognskur ved blokk 57
8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28
9. Etterkontroll tak- balkongrehabilitering
10. Videoovervåkning
11. Forslag om revidering av andels brøk
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i HOVIN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Carl Fredrik  Arntzen 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 protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

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

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 618 000

Godtgjørelse for valgkomiteen settes til kr 10000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 618 000,-  og valgkomiteen settes til kr 10 000,-

---

Sak 6

## 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. 0072 Hovin Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 (7).pdf

---

Sak 7

## Etablering av vognskur ved blokk 57

**Forslag fremmet av:**
Mats Wang

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Vi ønsker med dette å fremme forslag om etablering av et utvendig vognskur ved vår blokk.

Bakgrunnen for forslaget er at det bor mange barnefamilier med små barn i blokken. Dette er svært positivt for bomiljøet og bidrar til et levende og inkluderende fellesskap. Samtidig har det skapt en praktisk utfordring knyttet til oppbevaring av barnevogner. Dagens innvendige arealer er ikke tilstrekkelige til å dekke behovet, og gangarealer og felles inngangsparti blir tidvis belastet utover det som er hensiktsmessig og i tråd med brannsikkerhet og fremkommelighet.

Vi foreslår derfor at borettslaget oppfører et enkelt, funksjonelt og estetisk tilpasset vognskur på utsiden av blokken. Skuret bør:

- Ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke dagens behov

- Utformes i tråd med borettslagets estetiske uttrykk

- Plasseres slik at det ikke hindrer fremkommelighet eller skaper ulemper for øvrige beboere

- Være låsbart for å ivareta sikkerhet

Formålet er å sikre trygg og ryddig oppbevaring, redusere belastning på felles innvendige arealer og bidra til et mer praktisk og trivelig bomiljø for alle beboere.

Vi ber om at styret gis fullmakt til å utrede kostnader, plassering og utforming, samt fremme en konkret plan for gjennomføring dersom forslaget vedtas. Vi håper generalforsamlingen ser verdien av en løsning som tilrettelegger for dagens beboer-sammensetning og bidrar til et mer funksjonelt og oversiktlig fellesområde

**Styrets innstilling**
Styret stiller seg positive til saken. Det er utfordringer med barnevognparkering i de blokkene hvor det bor mange små, og det er ønskelig å ha et borettslag i vekst. Et barnevognskur er også mindre brannfarlig enn at det overfylles under trappa.

**Forslag til vedtak**
Forslaget vedtas

---

Sak 8

## Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hei,

Vi bor i St. Jørgens vei 28 i 1. etasje (H0101). Vi ønsker å kjøpe deler av fellesarealet som ligger i kjelleren rett under leiligheten vår, og knytte dette arealet til leiligheten vår via en intern trapp. Planen er å bygge om dette arealet til vaske-/baderom og sove-/oppholdsrom. Vi ber om at forslaget om kjøp av dette fellesarealet tas opp til behandling på årets generalforsamling.

I utbyggingsveilederen beskrives det at det er gode muligheter for utbygging i kjelleren i oppgangen vår. Dette ble også bekreftet under en tidligere befaring med representant fra styret og vaktmester. En av fordelene er at en utbygging ikke vil berøre naboenes boder og deres mulighet til parkering av sykler.

Vi ønsker kun å kjøpe arealet som er avbildet på bilde 1, 2 og 3. Utbyggingen vil ikke berøre sykkelrommet (bilde 4). Bodene som ligger i adskilt område vil heller ikke bli berørt. Vi håper derfor å få muligheten til å utnytte dette arealet på en bedre måte. Samtidig vil dette komme borettslaget til gode gjennom salgssummen og våre fremtidige økte felleskostnader.

Dersom forslaget blir godkjent, vil kjøp og utbygging skje i samsvar med borettslagets gjeldende retningslinjer og i dialog med styret. Utarbeidelse av plantegning vil utføres av fagfolk og baseres på en faglig vurdering av de tekniske forholdene som vi ble gjort oppmerksomme på under befaringen.

I forbindelse med innsending av forslaget har naboene våre fått mulighet til å uttale seg om hvordan de stiller seg til et eventuelt kjøp av arealet. Vi har mottatt svar fra 1 av 5 naboer, som stiller seg positiv.

Vedlagt ligger bilder av kjellerarealet, samt mottatt tilbakemelding fra nabo.

**Styrets innstilling**

Styret vurderer det dithen at denne saken må utsettes da saksgrunnlaget ikke er nødvendig opplyst med planskisser av arealene.

**Forslag til vedtak**

Saken utsettes til en ektraordinær generalforsamling seinere i samband med et beboermøte.

**Vedlegg**

3. Uttalelse nabo.pdf

4. Skjermbilde 2026-04-30 145024.png

5. Skjermbilde 2026-04-30 145057.png

6. Skjermbilde 2026-04-30 145121.png

7. Skjermbilde 2026-04-30 145307.png

---

Sak 9

## Etterkontroll tak- balkongrehabilitering

**Forslag fremmet av:**
Christian Thomassen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I desember 2020 vedtok generalforsamlingen en kostnadsramme på 110 millioner kroner for rehabilitering av tak og balkonger. Arbeidet ble påbegynt tidlig i 2021 og ferdigstilt trinnvis frem mot år 2023.

I henhold til bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven (samt relevante NS-kontrakter) løper det en femårig reklamasjonsfrist fra overtakelse. Dette betyr at de første delene av prosjektet nærmer seg utløpet av garantitiden. Dersom feil eller mangler ikke avdekkes og meldes skriftlig (reklameres) til entreprenør før denne fristen utløper, vil borettslaget selv måtte bære alle fremtidige utbedringskostnader.

For å sikre andelseiernes fellesverdier og unngå store uforutsette utgifter i fremtiden, er det avgjørende at det gjennomføres en grundig og helst uavhengig etterkontroll (femårsbefaring) av hele prosjektet.

(1) Styret bes fremlegge en redegjørelse for årsmøtet om status og videre planer for kontroll av det utførte rehabiliteringsarbeidet. Hvordan planlegger borettslaget å gjennomføre de lovpålagte 5-årsbefaringene, og hvordan sikrer styret at eventuelle feil og mangler blir avdekket og reklamert før garantitiden utløper.

Dersom generalforsamlingen er av den oppfatning av at styret ikke har ivaretatt, eller vil ivareta borettslagets forpliktelser for femårsbefaringen, forslås:

(2) Generalforsamlingen vedtar å nedsette et arbeidsutvalg bestående av én representant fra styret og inntil fire andelseiere. Utvalgets mandat er å påse at det gjennomføres en tilstrekkelig teknisk kontroll av tak- og balkongrehabiliteringen før reklamasjonsfristene utløper. Utvalget gis fullmakt til å:

a. Innhente tilbud fra uavhengig teknisk rådgiver/takstmann eller annen ekspertise for gjennomføring av sluttkontroll.

b. Bistå styret i oppfølgingen av eventuelle reklamasjonskrav mot entreprenør.

Generalforsamlingen vedtar et prosjekthonorar til utvalget på totalt kr. NNN.000 som fordeles mellom medlemmene etter tidsbruk. Kostnader til ekstern fagkyndig bistand dekkes av borettslagets driftsbudsjett etter styrets godkjennelse.

**Styrets innstilling**

Styret stiller seg negative til forslaget. Dette begrunnes med følgende:

- Rehabiliteringsarbeidene er utført som totalentreprise etter NS 8407, med samlet overtakelse 15.11.2022. I henhold til kontrakten løper det en 5årig reklamasjons- og garantitid fra overtakelsesdato, som dermed utløper 15.11.2027 for samtlige arbeider i kontrakten for alle blokkene.
- Styret har siden overtakelse hatt løpende dialog med totalentreprenør ved reklamasjonsforhold som har oppstått, og reklamasjoner er meldt og utbedret fortløpende. Det pågår også per i dag dialog med entreprenør om reklamasjoner meldt i 2026. Styret ivaretar således borettslagets rettigheter innenfor garantitiden.
- Styret kan presisere at det ikke foreligger noe lovpålagt krav om å gjennomføre en egen femårsbefaring for rehabiliteringsprosjekter. NS 8407, Totalentreprise, som ligger til grunn for dette prosjektet, pålegger ikke byggherre en slik plikt, men gir byggherren en rett. Femårsbefaring er å anse som en anbefalt praksis, ikke et rettslig krav.

Reklamasjonsretten bortfaller ikke som følge av manglende befaring, men dersom reklamasjon ikke meldes innen garantitidens utløp. Styret har fulgt dette opp løpende og anser ikke borettslagets reklamasjonsrett som svekket.

- Styret har gjennom hele prosjektet hatt uavhengig byggteknisk bistand fra OBOS Prosjekt, som også hadde byggeledelse i prosjektet. OBOS Prosjekt har dermed inngående kjennskap til prosjektets omfang, utførelse og kontraktuelle forutsetninger, og har vært tilgjengelig for styret i oppfølgingen av reklamasjonssaker.
-

Styret vurderer at denne byggtekniske bistanden gir et tilstrekkelig og forsvarlig grunnlag for vurdering og oppfølging av reklamasjonsforhold. Etter styrets vurdering vil det være unødvendig kostnadsdrivende og kompliserende å engasjere ytterligere en tredjepart for ny byggteknisk gjennomgang, all den tid styret allerede har fulgt sine plikter og avtale med totalentreprenør, og har tilgang på relevant fagkompetanse.

- Styret er av den oppfatning at oppfølging av entreprenør, reklamasjoner og eventuell bruk av ekstern bistand hører naturlig inn under styrets ansvar. Et parallelt arbeidsutvalg med egne fullmakter vil kunne skape uklarhet i rolle- og ansvarsfordeling, samt svekke en helhetlig og effektiv kontraktsoppfølging. I tillegg kan en ny tredjepart med uavhengig byggteknisk bistand, som styret allerede har, være unødvendig fordyrende i et kontraktsforhold hvor forpliktelsene fra entreprenør blir fulgt opp.

Styret anser det derfor som unødvendig å etablere et slikt utvalg og innhente enda en tredjepart.

Per i dag jobbes det med reklamasjoner på følgende områder:

• Flassende overflatebehandling på spilevegger.

- Stedvis mangel på antirustbehandling på stag til balkongtak.

Det vil bli sendt ut en spørreundersøkelse til alle beboere før sommeren, hvor beboere kan varsle om forhold som bør reklameres.

**Forslag til vedtak**
Forlaget vedtas ikke.

---

Sak 10
## Videoovervåkning

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I etterkant av flere innbrudd i kjellere og et innbrudd i en leilighet har det kommet ønsker fra beboere om å utrede muligheten for installering av videoovervåkning ved inngangene til blokkene.

**Styrets innstilling**
Styret er negative til forslaget både fordi det er forholdsvis lite innbrudd i borettslaget og fordi videoovervåkning ikke oppleves som en god løsning, men mer som en falsk trygghet.

Det er strenge regler for overvåkning og det skal tungtveiende grunner til for å etablere det. Dette gjelder spesielt for borettslag.  Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket.

Et kamera uten direktekobling til et alarmselskap forhindrer ikke et innbrudd, de dokumenter det bare. Det er også svært vanskelig å gjenkjenne personer/registreringsnummer fra videoovervåknig før man kommer opp på et visst kvalitetsnivå.

Styret mener at det er beklagelig med innbrudd, men kan likevel ikke forvare en stor kostnad utover områdevaktholdet borettslaget allerede har per i dag.

**Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas ikke

---

Sak 11

## Forslag om revidering av andels brøk

**Forslag fremmet av:**
Amir Zisko og Saad Hashi

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Borettslagets generalforsamling vedtok den 08.12.2020 at Zisko og Hashi skulle få kjøpe fellesareal for å utvide deres andelsleiligheter. Dette følger av generalforsamlingsprotokollen pkt. 7 og 8, og gjelder hhv. St. Jørgens vei nr. 18 og nr. 69. Borettslaget har deretter inngått kjøpekontrakter med Zisko og Hashi, hvor det er avtalt kjøp av arealet i henholdsvis loft og kjeller, og at dette skal «*omgjøres til beboelsesareal*». Arealet ble følgelig kjøpt under forutsetning av at dette skulle innlemmes som del av andelene.

Styret har i etterkant avvist at det skal skje en justering av andelsbrøkene, til tross for tidligere vedtak og forpliktelser i kjøpekontraktene.

Det er tidligere også vedtatt på generalforsamling, 20.05.2025 at

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

Det er følgelig også allerede vedtatt at en løsning med «felleskostnadstillegg» skulle være et tilbud, og ikke et pålegg for andelseiere som allerede hadde inngått kontrakter om utbygging.

Styret har likevel senere tydeliggjort at de ønsker å pålegge Zisko og Hashi å betale et «felleskostandstillegg» for arealet, i stedet for å innlemme det nye arealet som del av boareal, og øke felleskostnadene for Zisko og Hashi i tråd med dette.

Det fremsettes forslag om følgende vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å instruere forretningsfører om at det skal gjennomføres en justering i tråd med kontraktene om kjøp av kjellerarealer pkt. 5, inngått mellom henholdsvis borettslaget og Amir Zisko, samt mellom borettslaget og Saad Hashi.

Det innebærer at Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

Justeringen andelsbrøk og felleskostnader skal være gjennomført senest tre måneder etter generalforslingens vedtak.

**Styrets innstilling**

Styret vil presisere at i et borettslag er det bruksrett, ikke eiendomsrett, som er knyttet til andelen. Også den ordinære leiligheten den enkelte andelseier disponerer, er basert på en varig bruksrett til borettslagets eiendom.

Når en andelseier kjøper og bygger ut lofts eller kjellerareal, skjer innlemmingen av nytt areal ved at andelseieren gis **eksklusiv og varig bruksrett** til arealet, tilsvarende den bruksrett andelen allerede omfatter. Dette innebærer full og eksklusiv disposisjonsrett til arealet som del av boligen, uten at borettslagets eiendomsstruktur endres.

Styret har, etter juridisk rådgivning, lagt til grunn at eksklusiv bruksrett kombinert med **særskilt felleskostnadstillegg** er en praktisk og rettslig forsvarlig måte å håndtere utvidelse av andelsleiligheter på, uten å utløse behov for løpende omberegning av andelsbrøker for alle leilighetene i borettslaget med økonomiske konsekvenser for samtlige beboere

Da det gjelder hvilken dato beboere skal begynne å betale felleskotnadsttillegget, er det helt grunnleggende at det betales fra den dato overdragelsen har funnet sted og det fra da er den enkelte beboer som disponerer arealet. Styrets innstilling er at det er urettferdig ovenfor andre beboere at det er borettslaget som helhet, som må dekke kostnadene i perioden det bygges ut. Beboere som bygger ut må betale fra den dato engangssum for arealet har blitt betalt, og bruksretten overført.

Styrets innstilling er dermed sterk negativ til begge forslag i denne saken. Styret viser også til vedtaket gjort av generalforsamlingen 20.05.2025.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om revidering av andels brøk
- Mot Forslag om revidering av andels brøk

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Zisko/Hashi plikter å betale økte felleskostnader i samsvar med ny fordelingsnøkkel, og ikke basert på et separat «felleskostnadstillegg».

2. Generalforsamlingen vedtar videre at de justerte/økte felleskostnadene trer i kraft fra ferdigattest ble gitt, og dermed fra 19.10.2022 for Amir Zisko, og fra 04.06.2024 for Saad Hashi.

3. Generalforsamlingen støtter styrets innstilling.

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

**Valgkomiteens innstilling til Generalforsamlingen**

Valgkomiteens arbeid

Komiteen har avholdt flere møter i rekrutteringsjobben inn mot nye styremedlemmer til valg i generalforsamlingen 12. mai. Det har vært avholdt dialog med styret for å få innspill på hvilke egenskaper og erfaring de kunne tenke seg inn i styret og hvilke egenskaper og erfaring de har i styret i dag. Dette har gitt oss verdifull informasjon for hva vi ideelt skulle rekruttere inn mot styret.

Det har vært større interesse fra borettslaget for søking på stillingene i år mot i fjor og vi fikk inn 7 søknader på styreverv som var utlyst.

Medlemmer til styret

Valgkomiteens vurdering er at dagens styre består av rutinerte og nye medlemmer som innehar mye erfaring fra styreverv i borettslaget og kompetanse som er godt for borettslaget. Målet er at styret skal dekkes med representanter som gjenspeiler beboerne i borettslaget og det  er spesielt de eldre og yngre som ikke er godt nok representert. Det har vært ønske fra styret om å ha mer fagkunnskap inn i styret samt fokus på motivasjon og samhold. Det var sterk forespørsel at nye måtte ha nok tid til styrearbeid.

Til denne generalforsamlingen var det utlyst 2 nye styremedlemmer vi skulle rekruttere, samt nye varamedlemmer.

Vi ønsker derfor å foreslå 2 følgende kandidater til valg inn i styret.

**Vi foreslår at Elise Beate Lowzow og Håkon Kristian Åslie går inn som nye styremedlemmer. Vervet er for 2 år.**

**Vi foreslår at Christian Thomassen og Thea Nedresæter går inn som varamedlemmer. Vervet er for 1 år.**

Forslaget er basert på de søknadene vi fikk inn, vi har basert vår beslutning på framtid og nåtid for borettslaget. De to kandidatene til styret er folk som er glad i borettslaget og har god motivasjon for jobben som skal gjøres, de har erfaring og kunnskap som vil komme godt med for å styre borettslaget. Vi ser også at de komplimenterer sittende styremedlemmer og styreleder på en god måte. De har også fyllende egenskaper for de som går ut av styret i dag. Det er kandidater med erfaring fra styreverv og organisasjonsledelse, med god erfaring på å kommunisere med ulike personlighetstyper i daglig arbeide. Det er to kandidater med solid erfaring i fra organisasjon og bedriftsstyring, vi ser for oss at disse kandidatene utfyller styret på en god måte.

Som varamedlemmer har vi valgt en ny og en erfaren styrekandidat, da sitter vi med god kompetanse i bakhånd om det skulle være behov for det inn i styret. Det var ønsket digital kompetanse og den ene kandidaten er solid innenfor dette området og den andre stiller med god erfaring.

2 av medlemmene i valgkomiteen har sagt seg villig til å fortsette (Erlend Konttorp Haugen, Ingrid Ihle Pedersen), mens den tredje avhenger av karrierevalg for året om hun kan stille. Vi ønsker minst 1 medlem til i valgkomiteen.

**Vi foreslår at Ingrid Ihle Pedersen og Erlend Konttorp Haugen går inn i valgkomiteen, og at det velges et medlem til på generalforsamlingen. Vervet er for 1 år.**

Følgende roller er ikke fylt og velges på generalforsamling.

- 2 delegerte med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 1 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

**Valgkomiteen oppfordrer til at benkeforslag så langt det lar seg gjøre meldes inn i forkant til valgkomiteen.**

**Sende gjerne eventuelle benkeforslag til mail til styrevalghovin@gmail.com**

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

### Roller og kandidater

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

- Elise Beate Lowzow
- Håkon Kristian Åslie

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

- 1. Christian Thomassen
- 2. Thea  Nedresæter

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

- Erlend Konttorp Haugen
- Ingrid Ihle Pedersen

---

Sak 13

## 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 2 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på  generalforsamlingen

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

- Velges på  generalforsamlingen
- Velges på  generalforsamlingen

---

# Styrets årsrapport

### Hilsen fra styreleder

Kjære beboere i Norges beste borettslag!

Dette året har gått forbi uten de store prosjektene. Vi har hatt en jevn tilstrøm av beboersaker, men disse løses fortløpende. Det har også vært en del forsikringssaker i år og noen av disse har krevd ytterlige oppfølging. Det har også vært en større oppgradering av radiatoranlegget i nr 32.

Styret har tatt over fordelingen av parkeringsplasser og forbedret systemet for tildeling. Ventelisten på vanlig parkering er kortere enn den har vært på lenge. Vi har dessverre hatt noen utfordringer med den jobben og minner om at vi har parkeringsregler til det beste for hele fellesskapet.

Styret har jobbet med flere positive beboertiltak i året som har gått. Det har vært gjennomført dugnad og det har blitt plassert ut containere så beboere kan kvitte seg med skrot. Det har også være julegrantenning og flaggheising på 17.mai.

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

Nedenfor nevnes noen av sakene vi har jobbet med:

### Vedlikeholdsplanen

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

Noen større utbedringer ble det innhentet tilbud på: bunnledninger, låsesystemer/porttelefoner og kontroll av felles elektrisk anlegg. Nye låsesystemer/porttelefoner er en kostbar investering og denne avventes. Bunnledningene har blitt utbedret og GK har gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i fellesarealene i 2025.

### Plantekasser

Også i år har plantekassene blitt delt ut. Små og store gartnere er klare for å dyrke mye godt i kassene sine. I år har det vært stor pågang og alle kassene ble fordelt. Det har også blitt satt ut seks nye kasser- to ved nr 32, og fire mellom nr 14/16. Kassene blir fordelt ved trekning mellom de som melder seg innen fristen.

Tidligere år har det var dessverre noen tyverier fra kassene, så vi vil minne om at dette er private kasser. De som dyrker jobber hardt for å ta vare på vekstene sine og det er kjedelig når utbyttet blir spist av andre.

### Dugnad/Container

Vi gjennomførte før jul en skikkelig ryddedugnad i kjellere og loft. Det var gøy å se så mange flinke beboere i sving! Vi fikk ryddet enorme mengder på rekordtid! Bra jobba til dere som var med. Vi håper det forblir ryddig framover;-) Alle kjellere og loft vaskes også fortløpende i tiden fremover.

### Grøntareale

Vi fortsetter avtalen med Tronslien AS som gartner for våre grøntarealer. Vi synes det har skjedd mye positivt på denne fronten.

### Fellesutgifter

Vi har klart å ikke øke fellesutgiftene i denne perioden. Vi har en fokus på nøysomhet da vi går inn i en periode med mulig renteheving og litt uvisshet om økning av kommunale avgifter.

Parkering

I løpet av sommeren i fjor tok styret over admin. av parkering i borettslaget og har siden delt ut ca 30 parkeringsplasser. Borettslaget har også fått tilbake to plasser, som tidligere var utlånt til Bilkollektivet da disse i store deler av tiden var ubenyttet. Det finnes imidlertid andre tilsvarende ordninger i borettslaget, og tilbudet er dermed fortsatt tilgjengelig.

Ventetid for vanlig p-plass har gått noe ned, men det må beregnes noe lenger ventetid på el-plass på grunn av færre plasser, styret utreder for tiden mulighet for å bygge ut flere ladeplasser. Styret vil fortsette arbeidet med å sikre en rettferdig og effektiv forvaltning av parkeringsordningen.

Internett

I april i år gikk avtalen med GlobalConnect ut, styret hentet derfor inn tilbud fra totalt fire leverandører av internett og fikk forhandlet ned prisen på gjeldende avtale. Både styrets erfaring og tilbakemeldinger fra beboere er at GlobalConnect fungerer fint og det var derfor ikke en vanskelig avgjørelse å siden de også kom best ut på pris.

Piper/Ventilasjon

Det er planlagt et større prosjekt ifb med vedlikehold av pipeløp i borettslaget til høsten. Under en kartlegging av pipeløp ble det oppdaget at dagens keramiske foringsrør er utdatert og trengs byttes ut i hele borettslaget.

Noen har allerede hatt besøk av prosjektledelsen og representant i fra styret under befaring av noen leiligheter for kartlegging under planlegging av prosjektet.

Ventilasjon og avtrekksporblematikk vil også falle inn under dette prosjektet, da det er mange leiligheter som har tette ventilasjonsventiler, mekanisk avtrekk og feil tetting av ildsted.

Det vil komme mer informasjon om dette prosjektet når det nærmer seg høst.

St. Jørgens vei 32

Etter å ha jobbet jevnt og trutt siden 2009, la styringspanelet på varmeanlegget inn årene. Orvei har nå oppgradert med et moderne styringspanel, så nå håper vi på mange år med stabil og god varme i radiatorene.

Beboermøte

Større vedlikehold og rehabilitering

2025 El-tavler i fellesområder (Internkontroll inkludert termografering av el-tavler)

2020–2022 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

Vedlegg 1 31 av 38 Årsrapport-.pdf

Hovin Borettslag

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

Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Hovin Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, 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, 25. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

**HOVIN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950142898, KLIENTNR. 72**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **6 385 370** | **8 222 751** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 7 692 911 | 6 846 500 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 16 | 435 186 | 513 789 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -59 525 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -5 191 483 | -9 106 675 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -24 328 | -31 471 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **2 912 286** | **-1 837 381** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **9 297 656** | **6 385 370** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 10 975 362 | 8 019 335 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 677 706 | -1 633 965 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **9 297 656** | **6 385 370** |

**HOVIN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950142898, KLIENTNR. 72**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 32 721 265 | 31 174 139 | 33 136 000 | 33 329 796 |
| Vaskeri | 9 | 56 625 | 47 500 | 30 000 | 30 000 |
| Andre inntekter | 3 | 673 166 | 553 844 | 150 000 | 150 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **33 451 055** | **31 775 483** | **33 316 000** | **33 509 796** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -1 737 799 | -1 719 188 | -1 910 000 | -1 900 000 |
| Styrehonorar | 5 | -640 000 | -462 000 | -508 000 | -600 000 |
| Avskrivninger | 16 | -435 186 | -513 789 | -300 000 | -300 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -27 125 | -33 438 | -25 000 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -796 680 | -766 040 | -804 000 | -840 180 |
| Konsulenthonorar | | -176 883 | -252 599 | -230 000 | -200 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 823 078 | -1 112 980 | -4 000 000 | -4 000 000 |
| Forsikringer | | -1 384 796 | -1 171 021 | -1 404 000 | -1 572 480 |
| Kommunale avgifter | 8 | -6 702 307 | -6 160 103 | -6 871 000 | -7 206 805 |
| Ladekostnader EL-bil | | -53 541 | -93 503 | -90 000 | -90 000 |
| Andre anlegg | 10 | -28 315 | -199 022 | -361 668 | 0 |
| Energi/fyring | 11 | -368 829 | -335 255 | -450 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 142 440 | -1 106 483 | -1 200 000 | -1 100 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -2 862 412 | -2 684 508 | -2 708 000 | -2 900 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-18 179 392** | **-16 609 928** | **-20 861 668** | **-21 189 465** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **15 271 663** | **15 165 555** | **12 454 332** | **12 320 331** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 267 800 | 297 114 | 200 000 | 200 000 |
| Finanskostnader | 14 | -7 846 552 | -8 616 169 | -7 176 000 | -7 176 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-7 578 752** | **-8 319 055** | **-6 976 000** | **-6 976 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **7 692 911** | **6 846 500** | **5 478 332** | **5 344 331** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 7 692 911 | 6 846 500 | | |

**HOVIN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950142898, KLIENTNR. 72**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 15 | 42 665 720 | 42 665 720 |
| Tomt | | 2 740 100 | 2 740 100 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 2 107 461 | 2 542 647 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 677 202 | 977 550 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **48 190 483** | **48 926 017** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 118 445 | 110 748 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 213 535 | 209 223 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | -5 065 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 3 900 029 | 1 228 645 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 49 703 | 88 471 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 6 693 649 | 6 387 313 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **10 975 362** | **8 019 335** |
| **SUM EIENDELER** | | **59 165 845** | **56 945 352** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 540 * 100 | | 54 000 | 54 000 |
| Udekket tap | 17 | -93 009 849 | -100 702 760 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-92 955 849** | **-100 648 760** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 147 454 487 | 152 645 970 |
| Borettsinnskudd | 19 | 2 388 600 | 2 388 600 |
| Annen langsiktig gjeld | | 600 901 | 925 577 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **150 443 988** | **155 960 147** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 520 114 | 593 197 |
| Leverandørgjeld | | 701 263 | 481 465 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 104 724 | 152 250 |
| Påløpte renter | | 39 507 | 45 459 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 312 097 | 361 594 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 677 706** | **1 633 965** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **59 165 845** | **56 945 352** |
| Pantstillelse | 22 | 183 926 200 | 253 926 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo,17.03.2026

Styret i Hovin Borettslag

| | | |
|---|---|---|
| Marit Mia Malo Kværna | Eline Holsbrekken Skar | Johannes Thanke Aspli |
| Kai-Henning Larsen Nesdal | Karine Heidi Kristiansen | |

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ladeplass | 360 160 |
| Eiendomsskatt | 10 032 |
| Felleskostnader | 31 570 746 |
| Forretningslokale | 139 440 |
| Garasje | 53 400 |
| Parkering | 567 261 |
| Tidligere år | 20 226 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **32 721 265** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Utfakturert for utbygging | 1 092 |
| Vipps innbetalinger | 107 301 |
| Gamle kundefordringer | 600 |
| Leie av lokale | 54 000 |
| Miljøtiltak, OBOS | 494 773 |
| Nøkler | 12 200 |
| Utleie | 3 200 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **673 166** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -1 141 500 |
| Overtid | -81 353 |
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -10 000 |

| | |
|---|---|
| Annen lønn, ikke feriepenger | -6 000 |
| Påløpte feriepenger | -162 097 |
| Arbeidsgiveravgift | -293 406 |
| LO/NHO-ordningen (AFP) | -9 040 |
| Obligatorisk tjenestepensjon (OTP) | -30 929 |
| O/U premie | -676 |
| Yrkesskadeforsikring | -2 800 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-1 737 799** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -640 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-640 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -15 908 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -27 125 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-27 125** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -325 925 |
| Drift/vedlikehold VVS | -409 156 |
| Drift/vedlikehold elektro | -47 522 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -427 085 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -46 636 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -499 572 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -8 523 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -9 660 |
| Egenandel forsikring | -49 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 823 078** |

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -55 392 |
| Vann- og avløpsgebyr | -4 612 049 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -102 546 |
| Renovasjonsgebyr | -1 932 320 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-6 702 307** |

**NOTE 9**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 56 625 |
| **SUM VASKERI** | **56 625** |

**NOTE 10**
**ANDRE ANLEGG**
**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| À konto innbetaling | 360 760 |

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | -389 075 |
| **SUM KOSTNADER** | **-28 315** |
| **SUM ANDRE ANLEGG** | **-28 315** |

**NOTE 11**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -368 829 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-368 829** |

**NOTE 12**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -415 035 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -28 900 |
| Annen leiekostnad | -314 929 |
| Håndverktøy | -1 302 |
| Diverse utstyr | -52 426 |
| Annet driftsmateriale | -59 937 |
| Vakthold | -363 090 |
| Renhold ved firmaer | -1 082 881 |
| Andre driftskostnader | -70 722 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 542 |
| Trykksaker | -1 296 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 780 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -15 908 |
| Andre kontorkostnader | -63 443 |
| Telefon, annet | -53 660 |
| Drivstoff | -28 342 |
| Vedlikehold biler/maskiner | -148 676 |
| Kontingenter | -108 000 |
| Bank- og kortgebyr | -7 659 |
| Øreavrunding | 1 |
| Velferdskostnader | -39 885 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-2 862 412** |

**NOTE 13**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 903 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 248 470 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 5 492 |
| Andre renteinntekter | 4 935 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **267 800** |

**NOTE 14**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 261 754 |
| Pantegjeldsrenter | -5 409 360 |
| Pantegjeldsrenter | -351 083 |
| Pantegjeldsrenter | -824 327 |
| Renter på leverandørgjeld | -28 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-7 846 552** |

**NOTE 15**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 24 296 820 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 18 368 900 |
| **SUM BYGNINGER** | **42 665 720** |

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

**NOTE 16**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Diverse | | |
| Tilgang 2019 | 21 814 | |
| Avskrevet tidligere | -21 813 | |
| | | 1 |
| Løvsuger | | |
| Tilgang 2021 | 92 500 | |
| Avskrevet tidligere | -40 743 | |
| Avskrevet i år | -13 215 | |
| | | 38 542 |
| Vikeplog | | |
| Tilgang 2019 | 68 750 | |
| Avskrevet tidligere | -56 471 | |
| Avskrevet i år | -9 823 | |
| | | 2 456 |
| Snøfreser nr. 1 | | |
| Tilgang 2014 | 112 500 | |
| Avskrevet tidligere | -12 499 | |
| Avskrevet i år | 0 | |
| | | 1 |
| Tilhenger nr. 2 | | |
| Tilgang 2023 | 32 938 | |
| Avskrevet tidligere | -9 882 | |
| Avskrevet i år | -6 588 | |
| | | 16 468 |
| Wille Snøskuffe | | |
| Kostpris | 1 | |
| | | 1 |
| WILLE VANNTANK | | |
| Kostpris | 1 | |
| | | 1 |
| Grill | | |
| Tilgang 2023 | 104 220 | |
| Avskrevet tidligere | -33 003 | |
| Avskrevet i år | -20 844 | |
| | | 50 373 |
| Hagemøbler | | |
| Tilgang 2021 | 495 000 | |
| Avskrevet tidligere | -173 250 | |
| Avskrevet i år | -49 500 | |
| | | 272 250 |
| Konferanserom | | |
| Tilgang 2024 | 59 525 | |
| Avskrevet tidligere | -5 952 | |
| Avskrevet i år | -5 953 | |
| | | 47 620 |
| Lekeapparat | | |
| Tilgang 2016 | 57 513 | |
| Avskrevet tidligere | -47 446 | |

| | | |
|---|---|---|
| Avskrevet i år | -5 752 | |
| | | 4 315 |
| Lekeplass | | |
| Tilgang 2017 | 238 647 | |
| Avskrevet tidligere | -175 010 | |
| Avskrevet i år | -23 864 | |
| | | 39 773 |
| Ladestasjon for el bil nr 2 | | |
| Tilgang 2023 | 665 000 | |
| Avskrevet tidligere | -443 334 | |
| Avskrevet i år | -221 666 | |
| | | 0 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2020 | 22 250 | |
| Avskrevet tidligere | -22 159 | |
| Avskrevet i år | -91 | |
| | | 0 |
| Styretavle | | |
| Tilgang 2019 | 418 700 | |
| Avskrevet tidligere | -418 699 | |
| Avskrevet i år | 0 | |
| | | 1 |
| Sykkelbod | | |
| Kostpris | 755 802 | |
| Tilgang 2021 | 1 443 799 | |
| Avgang 2022 | -252 389 | |
| Avskrevet tidligere | -233 664 | |
| Avskrevet i år | -77 889 | |
| | | 1 635 659 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **2 107 461** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-435 186** |

**NOTE 17**
**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 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS Boligkreditt AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2017 | -12 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | -11 933 364 | |
| Nedbetalt i år | 593 841 | |
| | | -23 839 523 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Opprinnelig 2021 | -110 000 000 | |

| | | |
|---|---|---|
| Nedbetalt tidligere | 5 556 921 | |
| Nedbetalt i år | 1 775 377 | |
| | | -102 667 702 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 7 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -24 086 914 | |
| Nedbetalt tidligere | 16 218 741 | |
| Nedbetalt i år | 2 562 657 | |
| | | -5 305 516 |
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2022 | -16 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 598 646 | |
| Nedbetalt i år | 259 608 | |
| | | -15 641 746 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-147 454 487** |

**NOTE 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -2 388 600 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 388 600** |

**NOTE 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -49 703 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -55 021 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-104 724** |

**NOTE 21**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -162 097 |
| Midlertidig deposita | -150 000 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-312 097** |

**NOTE 22**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 388 600 |
| Pantelån | 147 454 487 |
| **TOTALT** | **149 843 087** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

**Uttalelse fra naboer i forbindelse med mulig kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28**

Vennligst sett kryss:

- ☒ FOR
- ☐ IMOT
- ☐ NØYTRAL

Eventuelle kommentarer/innspill:

11/03/2026

Signatur

**Uttalelse fra naboer i forbindelse med mulig kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28**

Hei,

Vi ønsker å sende inn en sak til behandling på årets generalforsamling. Vi ønsker å søke om å kjøpe fellesarealet som ligger i kjelleren rett under leiligheten vår, og knytte dette til leiligheten med en trapp.

Derfor vil vi høre hvordan dere naboer i oppgangen stiller dere til dette. Uttalelser fra dere vil legges ved når saken sendes inn slik at styret kan gjøre en helhetlig vurdering.

Ved en tidligere befaring med styret og vaktmester, fikk vi tilbakemelding om at arealet egner seg godt til utbygging. Dette fordi eventuell utbygging ikke vil berøre området nærmest tavlerommet, som i dag brukes til parkering av sykler. Bodene som ligger i adskilt område vil heller ikke bli berørt.

Kjellerarealet vi ønsker å kjøpe brukes ikke i dag. Før den felles ryddingen i høst lå det en del søppel lagret inne på det ene rommet. Tidligere har en beboer i borettslaget leid et rom i kjelleren, men dette står også tomt nå.

**På baksiden finner dere et enkelt svarskjema som vi håper dere kan fylle ut og levere til vår postkasse senest 12. mars. Skjemaet kan signeres eller leveres anonymt.**

Vi setter stor pris på tilbakemeldinger fra dere.

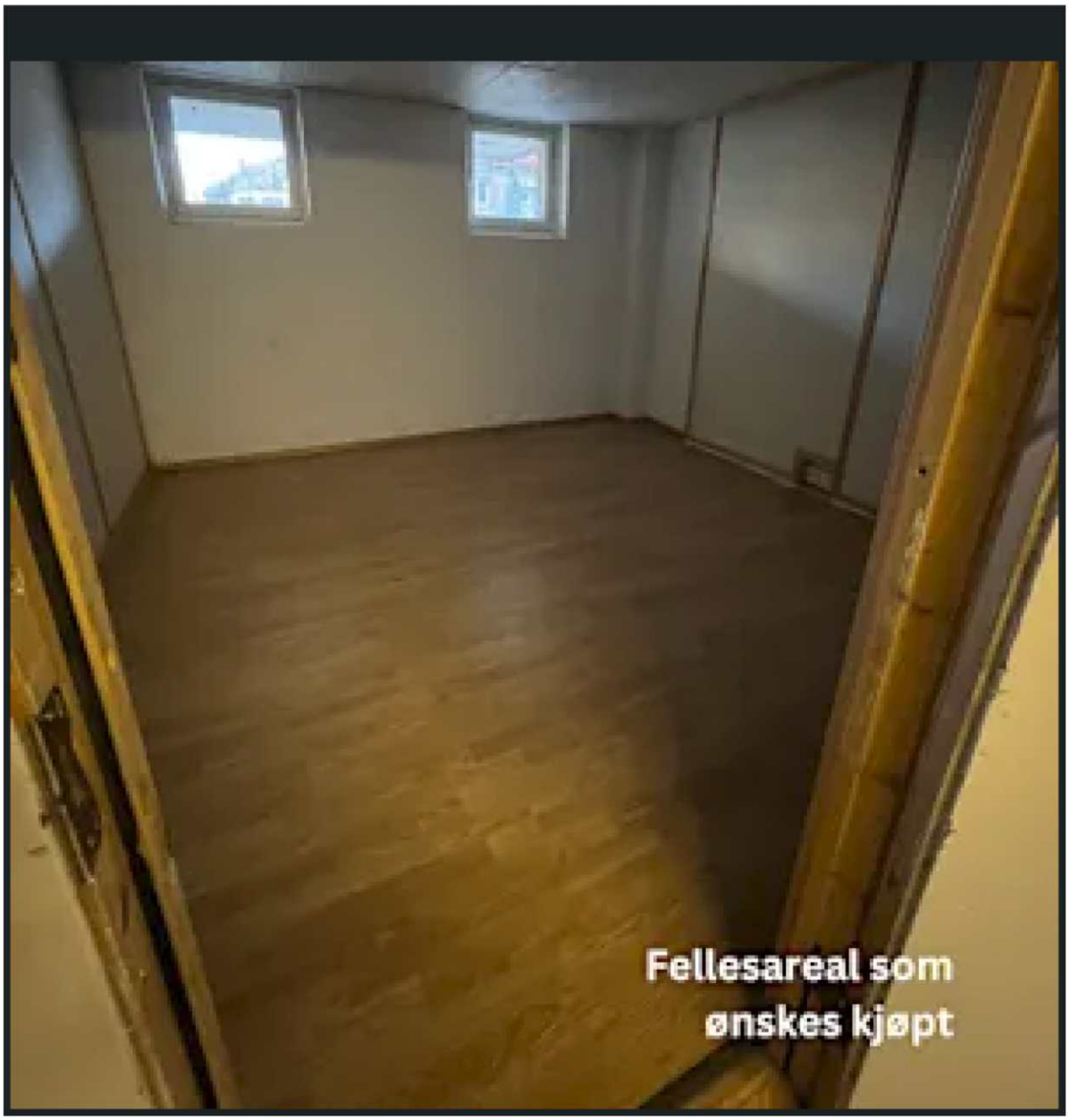
Hvis dere har spørsmål eller ønsker mer informasjon, er det bare å ringe på hos oss i 1. etasje eller ta kontakt på 90 71 38 22.

Vennlig hilsen

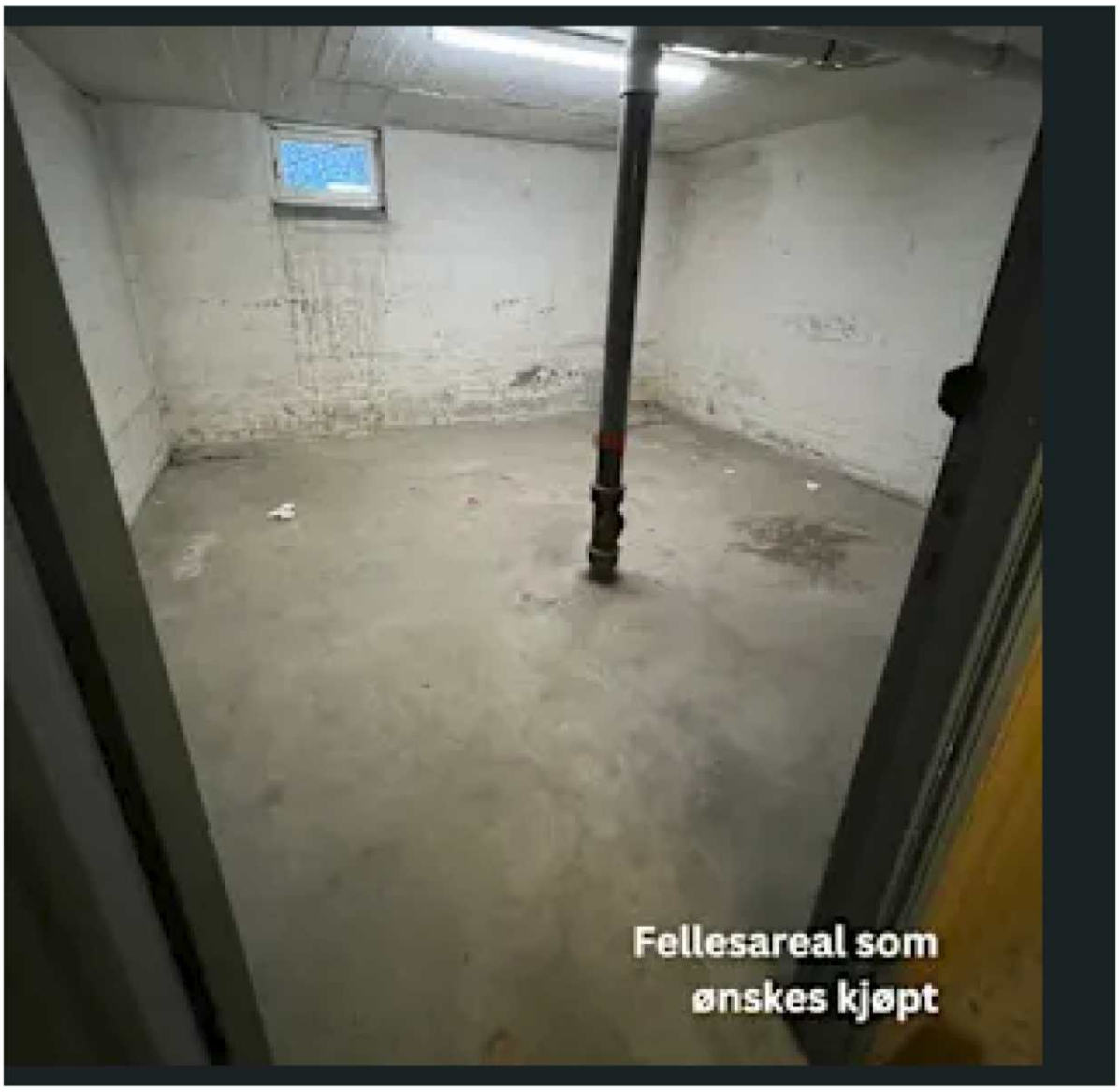
Donika og Teuta Kukleci


Fellesareal som
ønskes kjøpt

Vedlegg 5 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



Vedlegg 6 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



Vedlegg 7 til sak 8. Kjøp av fellesareal i St. Jørgens vei 28



## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
**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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# 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.**

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HOVIN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 950142898
Møtet ble avholdt 14. oktober kl. 18:00, Vaskeriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Wiker Røstengen 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 Bjørn Eirik Hansenforeslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

## 5. Valg av revisor

**Bakgrunn:**

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**
Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Utbygging SJV 20

Hei

Vi ønsker behandlet utbygging av loft i St. Jørgens vei 20 under generalforsamlingen.
Loftet er et tidligere tørkerom og blir i dag ikke brukt til noe spesielt.

Vedlagt er plantegninger av evt ny løsning fra arkitekt Espen Heier.

Angående hensikten med nytt areal: Vi ønsker vi å utvide for å få plass til begge barna, slik at de får hvert sitt rom. I tillegg ønsker vi å lage et ekstra oppholdsrom.
Arealet ligger rett over vår leilighet og påvirker ikke noen andre, annet enn i byggeperioden, som vi forsøker å gjøre kortest mulig og begrense arbeidet mest mulig til arbeidstiden.
Arealene er ikke i bruk i dag. I hele perioden vi har bodd her, har det hendt bare én gang at noen har hengt tøy der, så vidt vi har fått med oss.

Vennlig hilsen, Vegard Velle, 93256832

**Styrets innstilling**

**Bakgrunn**

Styret har mottatt henvendelse fra Vegard Velle, andelseier i STJ20, med ønske om å kjøpe og innlemme loftsareal over egen leilighet. Loftet er i dag fellesareal, og et utkjøp vil kreve godkjenning fra generalforsamlingen samt nødvendige regulerings- og byggesaksbehandlinger hos kommunen.

**Styrets vurdering**

Styret har vurdert forespørslen og mener at utkjøp av loftsareal kan være fordelaktig for både borettslaget og den enkelte andelseier, under følgende forutsetninger:

· Utkjøpet skal skje til en markedspris. Prisen fastsettes av styret i intervallet 20-30 % av gjennomsnittlig markedspris for område Hasle, bydel Grünerløkka.

· Areal for utkjøp fastsattes av uavhengig takstmann, som måler opp henholdsvis boligareal og areal med lav takhøyde.

· Kostnader knyttet til takst, byggesøknad, arkitekt, byggekontroll ved tredjepart (Obos Prosjekt evt. annen aktør) og eventuell ombygging bæres fullt ut av andelseier.

· Det må foreligge godkjenning fra kommunen for bruksendring og eventuell ombygging.

· Andelseier vil få en eksklusiv bruksrett til arealet, og vil fra overtakelse svare for felleskostnadstillegg, i tråd med vedtak fra generalforsamlingen mai 2025.

· Borettslaget skal ikke påføres økonomisk risiko eller ansvar.

· Det må sikres at tiltaket ikke reduserer verdien eller bruken av andeler for øvrige beboere.

· Alle relevante tilbakemeldinger for berørte andelseiere tas i betraktning.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om salg av loftsareal til andelseier, under forutsetning av partene blir enige om alle forhold i punktene over samt salgskontrakt
>
> ✓ **Vedtatt. mot 6 stemmer**

# Vedtekter

for Hovin borettslag org nr 950 142 898

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Hovin borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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.

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

**4-4 Eksklusiv bruksrett**

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

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

**4-5 Særskilte vedlikeholdsansvar**

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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.

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

den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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

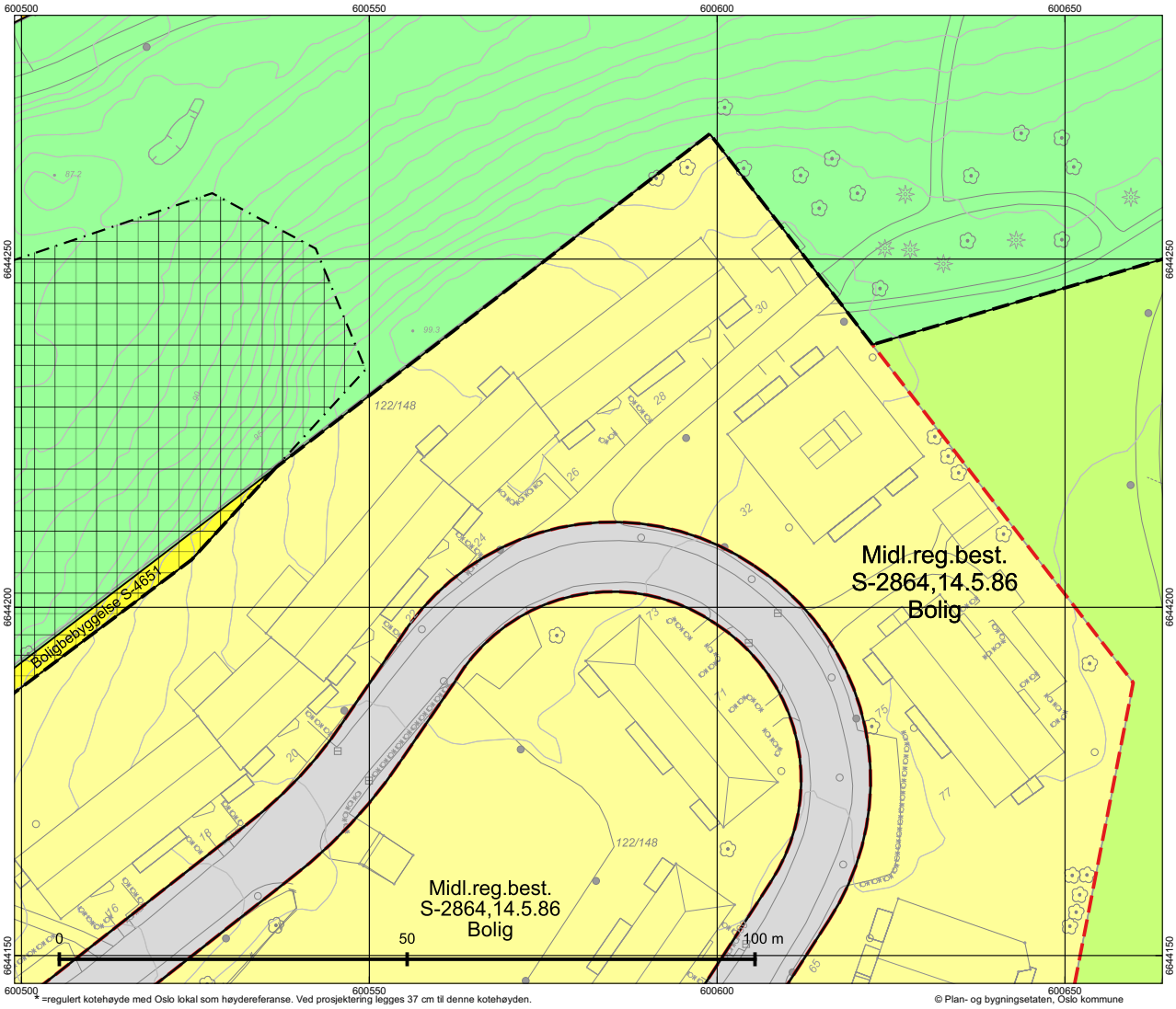
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.




Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: ST. JØRGENS VEI 26

Gnr/Bnr: 122/148

PlottID/Best.nr: 335560/ 86534257

Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommentar:

**Reguleringskart**

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

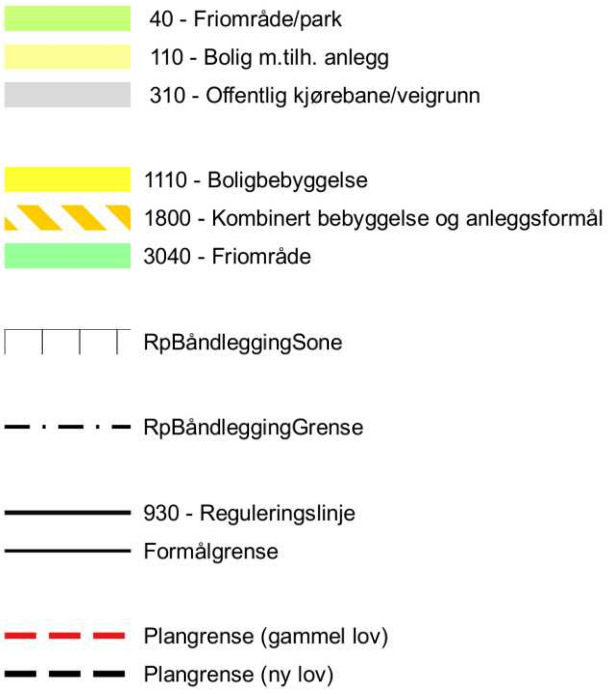
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

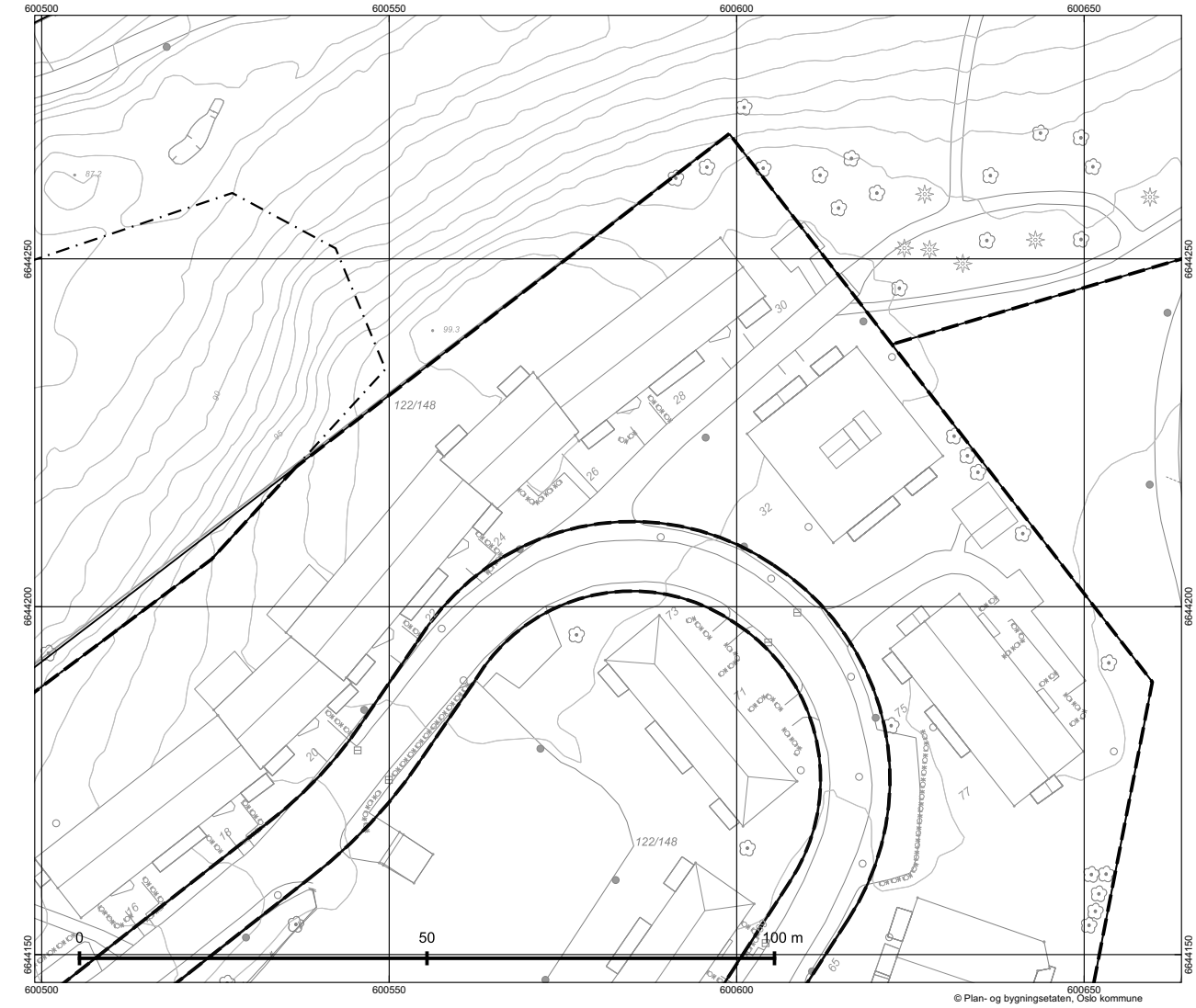
Se tegnforklaring på eget ark

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: ST. JØRGENS VEI 26

Gnr/Bnr: 122/148

PlottID/Best.nr: 335560/ 86534257

Deres ref.: 19738/ ESPENAA

Kommentar:

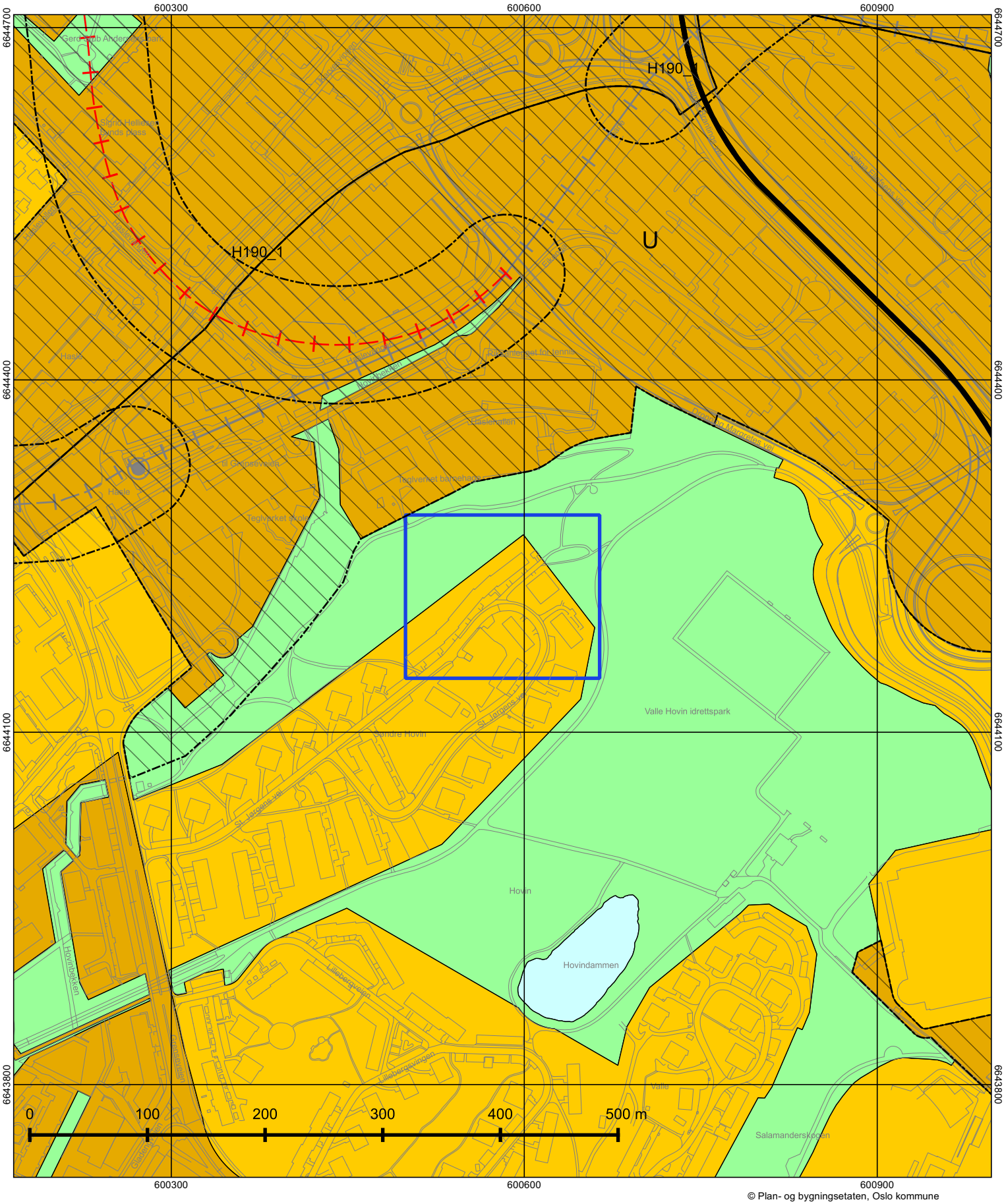
**Situasjonskart**

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335560/86534257
Deres ref.: 19738/ ESPENAA

## 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

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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.

Felles

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 187
Mottatt 1 [illegible] JUN 1953
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

# TILSYNSRAPPORTER

**Byggherre** Oslo Bolig og Sparebyg

**Ansvarshavende** X
Murm. Rolf Larsen, Grinstadgt 33 3
for murarb.

**Approbert**

**Påbegynt** 12/10-53

**Ferdigattestert** 19/12-58 EB

**Arbeidets art** Våningshus

**G.nr.** 172 **b.nr.** 148 **pars.** **Matr. nr.** 172/99

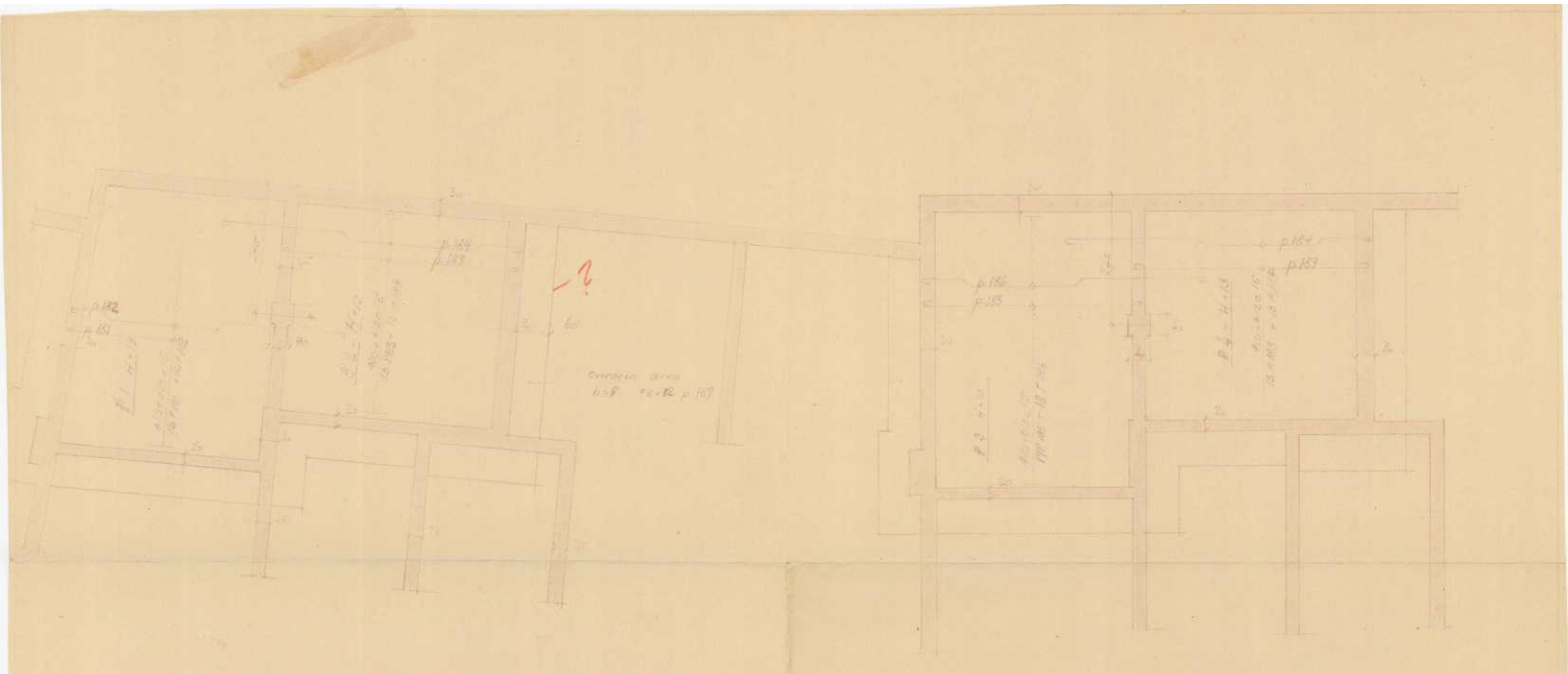
Blokk 22-23. St. Hanshaugen 16-30

H. 29/10-56. Ikke godkj. 10/12-56
B. 14/1-57.

Garage fr. 52.000.–

Verwijst [illegible] (atelier met vrij)
Grenzen [illegible]

Muren
Plavuizen [illegible]
Kelder



INGENIØRKONTORET
GODKJENT 13/4 19 73

Isolasjon 2

Arkiv

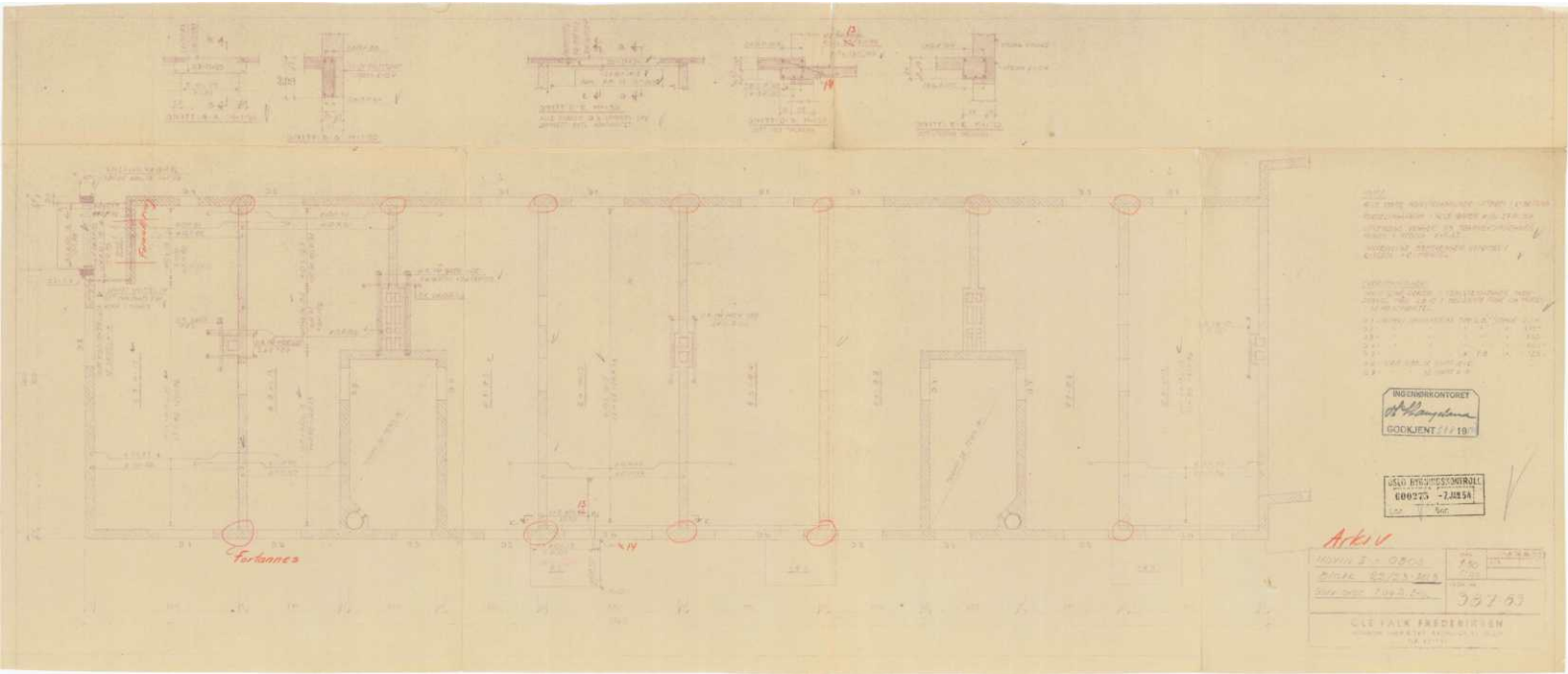
1:50

387-89

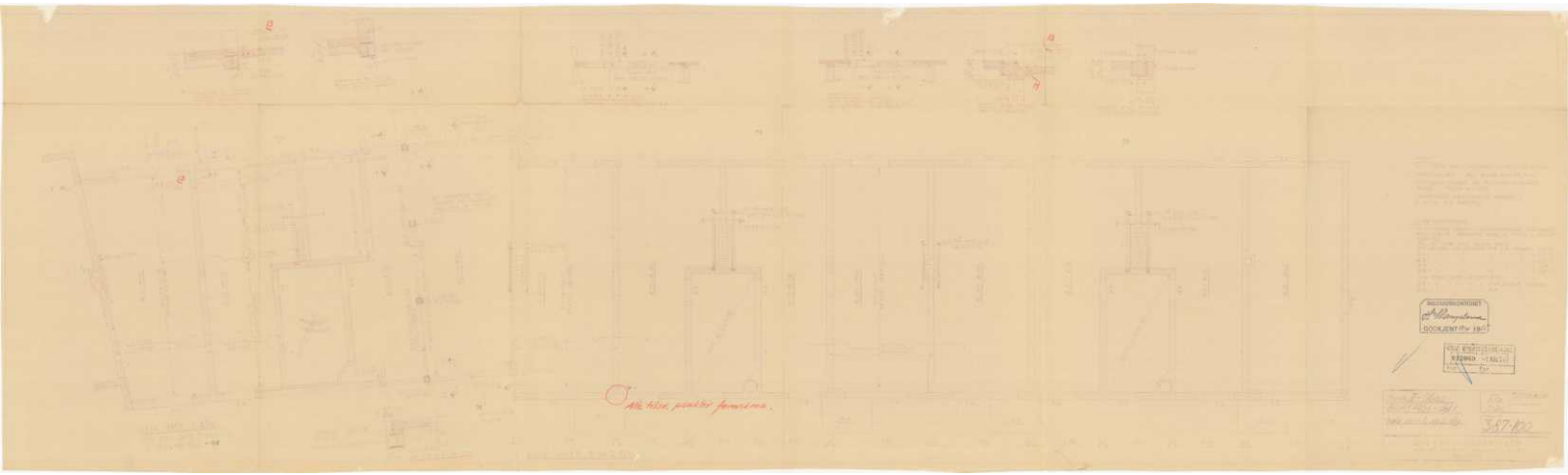
OLE FALK FREDERIK EI

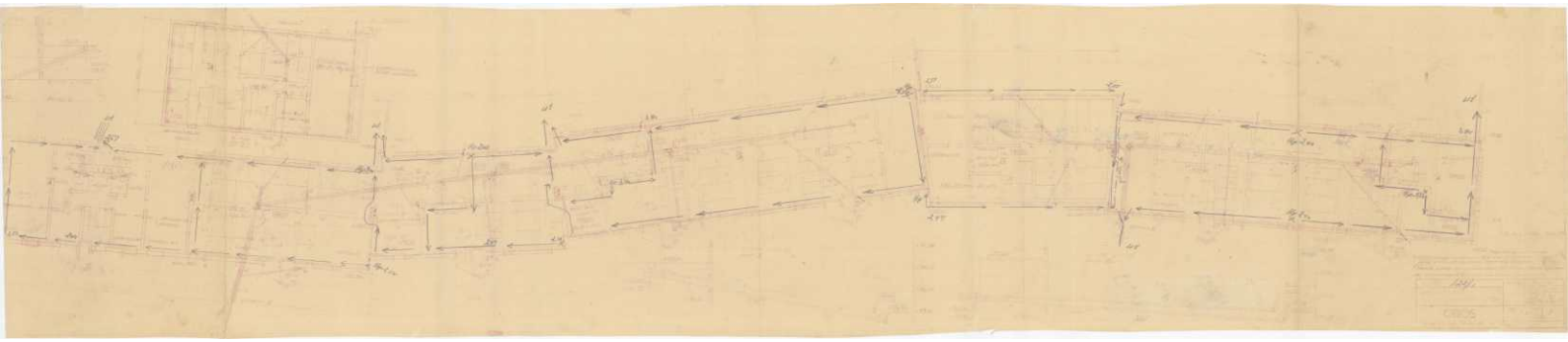
Oslo Byggesaksarkiv
MOTTATT
27 JUL 978

OSLO BYGNINGSKONTROLL
012069
6 AUG 54


Fortunnes
INGENIØRKONTORET
GODKJENT
BYGG BYGNINGSKONTROLL
Ark V
337.93

Alle hier punkter fremhævede





Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

# St. Jørgens vei 26

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>738 elever, 53 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Løren skole (1-7 kl.)<br>740 elever, 40 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>373 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Valle Hovin videregående skole | 11 min |
| Kuben videregående skole | 15 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| St Jørgens vei 61 - 12156 | 1 min |
| St Jørgens vei 61 - 12155 | 1 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hasle<br>Linje 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Hasle<br>Totalt 8 ulike linjer | 7 min<br>0.5 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 18 min<br>1.5 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6.1 km |

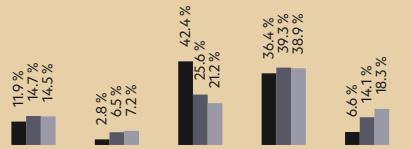
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hovin barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Teglverket barnehage (0-6 år)<br>160 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Espira Marienfryd barnehage (1-5 år...<br>116 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Hasle | 2 min |
| Kiwi Hovinveien | 6 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 66/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Valle Hovin | 3 min |
| Hovindammen | 3 min |
| SATS Hasle | 7 min |
| FitnessXpress Intility Arena | 13 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

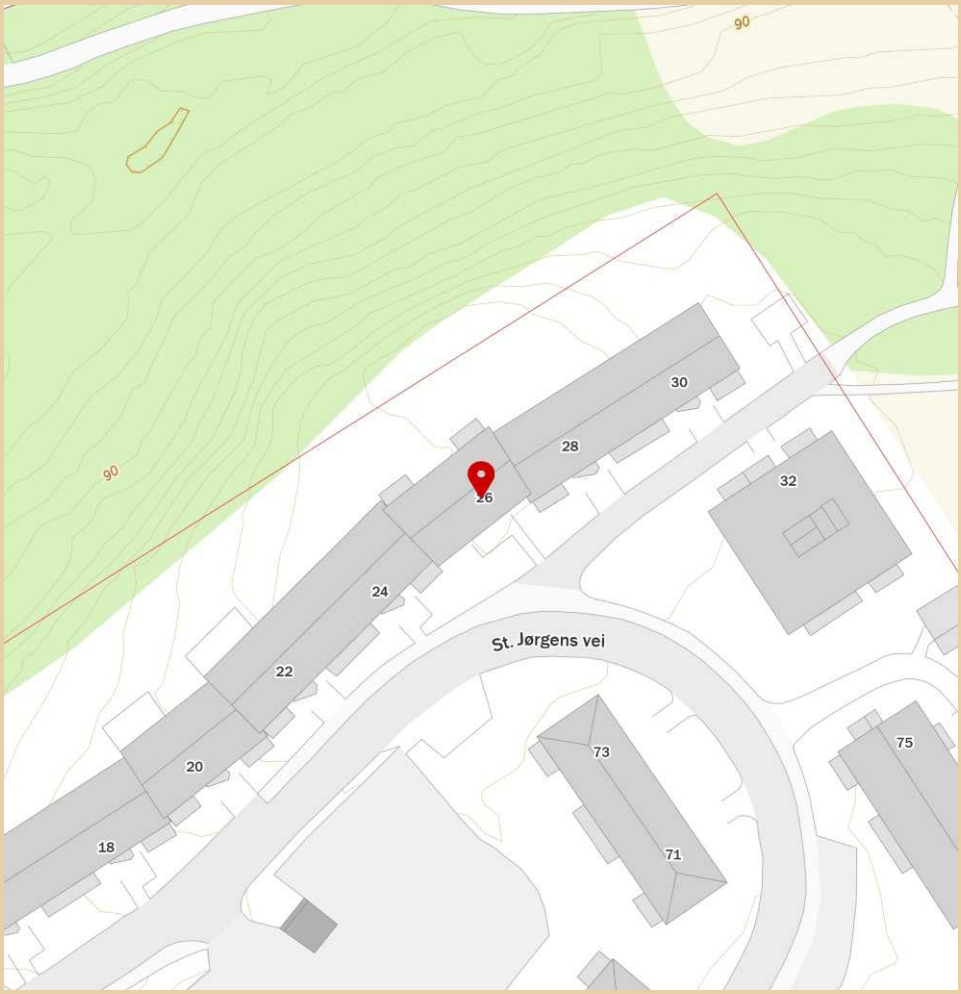
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 89/100

—

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 88/100




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

# St. Jørgens vei 26

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>738 elever, 53 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Løren skole (1-7 kl.)<br>740 elever, 40 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>373 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Valle Hovin videregående skole | 11 min |
| Kuben videregående skole | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hasle<br>Linje 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Hasle<br>Totalt 8 ulike linjer | 7 min<br>0.5 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 18 min<br>1.5 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hovin barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Teglverket barnehage (0-6 år)<br>160 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Espira Marienfryd barnehage (1-5 å...<br>116 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Hasle | 2 min |
| Kiwi Hovinveien | 6 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

| | |
|---|---|
| Valle Hovin | 3 min |
| Hovindammen | 3 min |
| SATS Hasle | 7 min |
| FitnessXpress Intility Arena | 13 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 89/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss




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

# St. Jørgens vei 26

Nabolaget Hovin - vurdert av 90 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>738 elever, 53 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Løren skole (1-7 kl.)<br>740 elever, 40 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>373 elever, 27 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Valle Hovin videregående skole | 11 min |
| Kuben videregående skole | 15 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Hasle<br>Linje 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Hasle<br>Totalt 8 ulike linjer | 7 min<br>0.5 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 18 min<br>1.5 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>6.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hovin barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 2 min<br>0.2 km |
| Teglverket barnehage (0-6 år)<br>160 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Espira Marienfryd barnehage (1-5 å...<br>116 barn | 8 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Hasle | 2 min |
| Kiwi Hovinveien | 6 min |

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

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

| | |
|---|---|
| Valle Hovin | 3 min |
| Hovindammen | 3 min |
| SATS Hasle | 7 min |
| FitnessXpress Intility Arena | 13 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 89/100

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 88/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss




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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
St. Jørgens vei 26, 0662 Oslo
Gnr. 122, Bnr. 148, andelsnr. 390 i HOVIN BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
155260056


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Horisont

**Saksbehandler:** Espen Tønsaker Aas

**Telefon / Mobil:** 22 70 19 20 / 909 66 076

**E-post:** espen.tonsakeraas@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.

---