



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 142 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOVIN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 703 967	19 760 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 703 967</b>	<b>19 760 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 044 081	1 980 597
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		283 372	169 774
Annen driftskostnad		69 919 381	70 766 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 246 834</b>	<b>72 917 149</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-50 542 868</b>	<b>-53 156 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		128 628	31 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128 628</b>	<b>31 359</b>
Annen finanskostnad		3 628 035	1 401 289
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 628 035</b>	<b>1 401 289</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 499 407</b>	<b>-1 369 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-54 042 274	-54 526 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 405 820	45 405 820
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 713 422	3 249 183
Sum varige driftsmidler		48 119 242	48 655 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		581 827	
Sum finansielle anleggsmidler		581 827	0
Sum anleggsmidler		48 701 069	48 655 003
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		184 319	168 211
Sum fordringer		184 319	168 211
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 932 693	37 669 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 932 693	37 669 063
Sum omløpsmidler		18 117 012	37 837 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 818 080</b>	<b>86 492 277</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		54 000	54 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		112 269 839	58 227 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-112 269 839</b>	<b>-58 227 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-112 215 839</b>	<b>-58 173 564</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		167 824 002	137 624 623
Øvrig langsiktig gjeld		2 967 527	2 388 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>170 791 529</b>	<b>140 013 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>170 791 529</b>	<b>140 013 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 645	12 066
Leverandørgjeld		6 039 424	4 118 988
Skyldige offentlige avgifter		124 284	99 463
Annen kortsiktig gjeld		2 046 037	422 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 242 390</b>	<b>4 652 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>179 033 919</b>	<b>144 665 842</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 818 080</b>	<b>86 492 277</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404866

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 142 898  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HOVIN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 950 142 898  
HOVIN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 703 967	19 760 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 703 967</b>	<b>19 760 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 044 081	1 980 597
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		283 372	169 774
Annen driftskostnad		69 919 381	70 766 779
<b>Sum kostnader</b>		<b>72 246 834</b>	<b>72 917 149</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-50 542 868</b>	<b>-53 156 720</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		128 628	31 359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>128 628</b>	<b>31 359</b>
Annen finanskostnad		3 628 035	1 401 289
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 628 035</b>	<b>1 401 289</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 499 407</b>	<b>-1 369 930</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-54 042 274	-54 526 649
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>



Organisasjonsnr: 950 142 898  
HOVIN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 405 820	45 405 820
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 713 422	3 249 183
Sum varige driftsmidler		48 119 242	48 655 003
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		581 827	
Sum finansielle anleggsmidler		581 827	0
Sum anleggsmidler		48 701 069	48 655 003
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		184 319	168 211
Sum fordringer		184 319	168 211
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 932 693	37 669 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 932 693	37 669 063
Sum omløpsmidler		18 117 012	37 837 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 818 080</b>	<b>86 492 277</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		54 000	54 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>54 000</b>	<b>54 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	112 269 839	58 227 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-112 269 839</b>	<b>-58 227 564</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-112 215 839</b>	<b>-58 173 564</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	167 824 002	137 624 623
Øvrig langsiktig gjeld	2 967 527	2 388 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>170 791 529</b>	<b>140 013 223</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>170 791 529</b>	<b>140 013 223</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 645	12 066
Leverandørgjeld	6 039 424	4 118 988
Skyldige offentlige avgifter	124 284	99 463
Annen kortsiktig gjeld	2 046 037	422 102
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>8 242 390</b>	<b>4 652 619</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>179 033 919</b>	<b>144 665 842</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>66 818 080</b>	<b>86 492 277</b>



Organisasjonsnr: 950 142 898  
HOVIN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.50

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Hovin Borettslag

9. mai 2023

Selskapsnummer: 72





## Velkommen til årsmøte i Hovin Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Vaskeriet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av de stemmeberretigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap side 11
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valgkomite
8. Vedtektsendring vedr Air BNB
9. Salg av fellesarealet i SJV 31 side 36
10. Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49
11. Ny pris for utkjøp av fellesareal
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hovin Borettslag**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at rådgiver Morten Wiker Røstengen

Sak 2

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

2 velges på møtet

Sak 3

### Godkjenning av de stemmeberretigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at de fremmøtte og fullmakter godkjennes

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 side 11**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av konto for egenkapital

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 420 000



Sak 7

## **Valgkomite**

**Forslag fremmet av:**

Christian Thomassen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslag om endring av vedtekter, for å inkludere valgkomite med tilhørende instruksjer.  
Dette som en oppfølging av debatt under generalforsamlingen avholdt våren 2022.



## Forslag til vedtak

Som nytt punkt 9 opprettes: «Instruks for valgkomiteen»

1. Hovin borettslag skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer, som velges av generalforsamlingen.
2. Valgkomitéens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomitéen. Valgkomitéen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomitéen innstille seg selv til gjenvalg. Tidligere styremedlemmer kan sitte i valgkomiteen.
3. Valgkomitéen konstituerer seg selv. Innad i komiteen har alle like stemmer. Dersom et medlem flytter eller på annet vis er forhindret fra å delta i komiteens arbeid, kan komiteen innhente et nytt medlem. Styret skal holdes informert.
4. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomitéens arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv. Dette inkluderer å dele informasjon om arbeidsoppgaver for siste periode(r), slik at komiteen har beste forutsetninger for å informere om arbeidet til potensielle kandidater.
5. Valgkomitéens oppgave er å fremme forslag på kandidater til verv i Hovin borettslag som er på valg, både i styret og valgkomitéen. Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomitéen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette. Kandidater som foreslås til nye verv må bo i borettslaget. Hensyn til fordeling mellom kjønnene skal ivaretas.
6. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.
7. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.
8. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen. Alternativt kan kandidater presentere seg selv, dersom forsamlingen ønsker dette.
9. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.
10. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer eventuell påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

Nytt punkt under (tidligere) 9-4 «Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling»:

### ■ Valg av valgkomite

Punktet plasseres etter «Valg av styremedlemmer og varamedlemmer».



Sak 8

## Vedtektsendring vedr Air BNB

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I borettslagsloven er det beskrevet at man som andelseier har en rett til å leie ut leilighet sin i 30 dager iløpet av året, til formål som Air BNB. Styret opplever at det er vanskelig å føre kontroll på dette og vil foreslå at det vedteksfestes at man må informere styret dersom man bedriver slik utleie. Dette gjøres ved å sende en mail til styret. Mailen bør inneholde informasjon om hvor mange dager det leies ut for i hvert tilfelle og kontaktinfo til den som leier.

### Forslag til vedtak

Det legges inn et nytt punkt 7 under 4-2 i vedtektene. "Andelseier plikter å informere styret når andelen brukes av andre enn andelseier, samt informere om hvor mange døgn det er snakk om"

Sak 9

## Salg av fellesarealet i SJV 31 side 36

### Forslag fremmet av:

Monica Smedhaug og Christoffer Sandberg

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi er et par, Monica og Christoffer, som flyttet inn i St. Jørgens vei 31 i 2021. Vi trives veldig godt å bo i Hovin borettslag og ønsker å få muligheten til å utvide boarealet. Derfor ber vi om at denne saken tas opp til avstemming under generalforsamlingen.

Leiligheten vår er en treroms, hvor kjøkkenet er flyttet inn i stuen. Vi ønsker derfor å søke om å få kjøpt kjellerarealet som ligger rett under leiligheten vår, slik at vi kan knytte dette sammen med en trapp. Vi ønsker å flytte stuen vår ned til kjelleren og lage ett ekstra soverom. Kjellerarealet er på 26 kvadratmeter og det er ikke i bruk. Det vil derfor ikke gå på bekostning av verken sykkel- eller kjellerboder. I dag står det kun søppel i rommet i påvente av å bli kastet i container, og vi håper på å kunne få muligheten til å utnytte dette arealet bedre.

I forbindelse med søknadsprosessen gjorde vi en runde i oppgangen hvor vi pratet med 3 av 8 av leilighetene i oppgangen, hvorpå de stiller seg positiv til et eventuelt salg.



Dersom saken blir godkjent av generalforsamlingen, vil kjøp og utbygging bli utført i tråd med gjeldende retningslinjer og i samarbeid med styret i borettslaget.

Vedlagt ligger plantegning over leiligheten og fellesarealet.

### **Styrets innstilling**

I dette tilfellet er arelalet et område uten boder som i dag står tomt. Det er ønsket politikk fra dagens styre at vi legger til rette for mer mangfold i leilighetestypene i vårt borettslag. I dag er majoriteten av leilighetene 2-og 3 roms på maks størrelse ca 67 kvm. Ved å legge til rette for større leiligheter, åpner vi samtidig for at tallrike familier og/eller husstander med ytterligere plassbehov, vil ha andre alternativ enn å flytte.

Styret vil behandle ønske om kjøp av fellesarealer på individuelt grunnlag, og har utarbeidet følgende retningslinjene under for denne prosessen:

Før bygging kan starte:

- Befaring med representant for styret og vaktmester.
- Beboer gjøres kjent med videre prosess, og tar stilling til om det fortsatt er ønskelig å kjøpe tilstøtende areal.
- Styret bestiller og bekoster takstmann.
- Saken legges frem for generalforsamlingen (med positiv/negativ innstilling fra styret). Saken bør inneholde en plantegning og litt om prosess.

Dersom generalforsamlingen stemmer i favør av utbygging:

Beboer må stå som oppdragsgiver hos arkitekt og arkitekten skal utarbeide tegninger for kjelleretasje og overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1: 100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde.

Tegninger fremlegges for styret parallelt med at det søkes rammetillatelse hos Plan-og bygningsetaten.

Alle kostnader til arkitekt og Plan-og Bygningsetaten dekkes av andelseier, uavhengig av utfall og om det blir iverksatt utkjøp. Dersom godkjenning gis av Plan-og Bygningsetaten, inngås en kjøpskontrakt mellom andelseier og styret i Hovin Borettslag. Godkjenning for utkjøp bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har satt i gang prosess som nevnt ovenfor.

Når offentlig godkjenning foreligger og avtale er gjort med Hovin Borettslag:



Andelseier som søker om byggetillatelse må selv søke om igangsettingstillatelse m.v. Dette gjøres via arkitekten som blir ansvarsretter for utbyggingen. Andelseier er ansvarlig ovenfor offentlig myndigheter, andelseier er byggherre. Den enkelte byggherre skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

Entreprenør som blir valgt av byggherre, må være en godkjent entreprenør og inneha alle godkjenninger og forsikringer. Kopi av dette skal forelegges styret før utbygging igangsettes.

Som garanti for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, skal byggherre stille et garantibeløp på 50000 kr ovenfor borettslaget til bankkonto borettslaget disponerer. Denne skal være stilt før utbygging igangsettes. Bank eller forsikringsgaranti på samme beløp kan godtas. Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når ferdigattest foreligger og evt. skader på borettslagets eiendom er utbedret. På tilsvarende måte vil bank eller forsikringsgaranti slettes.

Arbeidet kan ikke igangsettes før styret og bygningsmyndigheter har gitt igangsettingstillatelse. Før skriftlig godkjenning gis av styret, må styret ha mottatt kopi av approbasjon og ansvarsrett, evt. andre offentlige tillatelser, dokumentasjon på at garanti på kr. 50 000,-er stilt samt dokumentasjon på at forsikring for utbyggingen er tegnet(entreprenør). Videre kreves det at andelseier har undertegnetegenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

Byggeperioden:

Alle kostnader tilfaller byggherre, med unntak av kostander til taksering av areal som skal bygges ut. Byggherre må selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet må forelegges styret før utbygging starter. Dette kan være entreprenør sin forsikring for prosjekt-/entreprenør. Når borettslaget mottar ferdigmelding tegner borettslaget bygningsforsikring.

Byggherre er fullt ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. Styret kan pålegge byggherre å reparere/erstatte skader innen nærmere angitte frister. Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse og alt arbeid som utføres skal såvel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Det gis ikke tillatelse til utbygging i egen regi. Det er kun innvendig arbeid som ikke omfattes av rammeavtalen som kan utføres i egen regi, i likhet med innvendig vedlikehold man selv kan utføre innenfor egen bolig.

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets utgifter vil øke.



I tillegg skal utbygger betale et engangsvederlag som generalforsamlingen har bestemt .Arealet kan ikke benyttes før ferdigmelding foreligger. Styret har rett til å foreta ferdigbefaring.

Borettslagets bygninger er gamle og det kan fremkomme fukt i kjellere. Det er ulike krav som stilles til areal som benyttes til boder og areal som skal benyttes som bolig, når det gjelder fuktverdier. Det er beboer som kjøper arealet som er ansvarlig for å utføre tiltak som kreves for å tilfredsstille gjeldende krav. Kostnadene knyttet til dette må dekkes av beboer.

Styret vil underveis i byggingen gjennomføre befaringer i samråd med fagfolk.

Styret støtter forslaget om utkjøp av kjellerareal i St Jørgens vei 31.

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

### **Vedlegg**

2. St. Jørgens vei 31, 0662 Oslo – Verdivurdering av kjellerareal - Takstrappport\_18450-6822\_1.pdf
3. St Jørgensvei 31 Christoffer Svarstad - Sheet - A PL 01 - Plan Kjeller.pdf
4. St Jørgensvei 31 Christoffer Svarstad Alt 2 - Sheet - A PL 01 - Plan Kjeller Blank.pdf
5. St Jørgensvei 31 Christoffer Svarstad - Sheet - A PL 10 - Plan 1.pdf

Sak 10

## **Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49**

### **Forslag fremmet av:**

Amir Zisko

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Hei

Mitt navn er Amir Zisko og jeg bør sammen med sønnen min i St. Jørgensvei 69.

Med denne eposten ønsker jeg å søke om kjøp av fellesarealer som ligger direkte ved siden av vår leilighet.

Størrelsen på rommet er ca.10kvm, og det er rommet som i sin tid ble brukt som avfallsrom og det er synlige fuktskader både på veggen og i gulvet.

Jeg ønsker å kjøpe dette rommet og renovere det slik at jeg kan lage vaskeri/toalett



her.

Vennligst se på vedlegg som heter: **Amir Zisko forslag STJ69**

Dette forslaget er også levert og støttet av alle mine naboer i 69, vedlagt ligger kopi av deres samtykke.

Det er bare å ta kontakt for spørsmål.

Ser frem til å høre fra dere

### **Styrets innstilling**

**Styret er grunnleggende positive til salg av felleareal til boareal, og vi er svært glade for å se at mange allerede har benyttet muligheten ekstra kvadratmeter gir. Vi er opptatt av å legge så godt til rette som vi kan for denne muligheten, for så mange som mulig.**

**Zisco søkte tidlig om og fikk godkjent sin søknad om utvidelse og utbyggingen ble ferdigmeldt i fjor. Arealet som nå ønskes kjøpt er det siste som utgjør fellesreal i blokka. Bodene er borettslagets areal, er til disposisjon for andelseierne og er ikke areal som kan byttes bort av andelseierne, slik det foreslås i søknaden. Som hovedregel skal det være tilgjengelig bodplass til alle andeler, likeledes er det heller ikke ønskelig at nåværende boder innlemmes som boareal.**

**Grunnet hensynet til bodplass, samt å ivareta de gjenværende naboers solidariske mulighet til utkjøp av kjellerareal, med dagens eller fremtidige eiere, stiler styret seg ikke bak forslaget.**

### **Forslag til vedtak**

Ikke godkjent

### **Vedlegg**

6. Samtykke Audun-Skiftesvik-Powell (1).png
7. Samtykke Ida.jpeg
8. Skjerm bilde 2022-10-19 kl. 20.39.37.png
9. Skjerm bilde 2022-10-19 kl. 20.42.13.png
10. IMG\_9674.jpeg
11. IMG\_9675.jpeg
12. Amir Zisko forslag STJ69 (1).pdf



Sak 11

## Ny pris for utkjøp av fellesareal

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Salg av fellesareal til utbygging/utvidelse av leiligheter er et tilbud som slår an hos beboere. Vi har flere som allerede er ferdigstilt og styret har høstet verdifulle erfaringer i dette arbeidet, som blant annet resulterte i at vi bestilte en utbyggingsveileder. Vi ser at merkostander for fellesskapet tar en uforholdsmessig stor andel av den fastsatte summen, i tillegg til at den i utgangspunktet har vært lavt priset i forhold til markedet. Styret foreslår derfor å øke engangsbeløp til kr. 200.000 ink. Mva + takst, samt en årlig indeksjustering for å kunne forsvare ressursbruken og bortfall av fellesarealer.

Det er styrets generelle innstilling at det kun er ubenyttet fellesareal som kan vurderes for salg. Områder som pr. nå opptas av boder etc. vil ikke være tilgjengelig for salg med mindre annet vedtas på generalforsamling. Styret ønsker å beholde/sikre at et minimum av fellesareal er tilgjengelig i samtlige blokker til felles utnyttelse.

### Forslag til vedtak

Det foreslås å øke engangsbeløpet ved kjøp av fellesarealet til kr 200 000,- og denne summen indeksreguleres hvert år

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen sin innstilling finnes på side 40

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mia Kværna

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Christian Thomassen
- Kari Mathisen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Vegard Velle

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karine Kristiansen
- Lene Nilsen

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling2023.pdf

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:

- Christian Thomassen
- Vegard Velle

**Valg av 2 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari Mathisen
- Karine Kristiansen

Sak 14

## Valg av Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Følgende foreslås til gjenvalg

Lise Wilhelmsen (nr. 53) Harald Aasen (nr. 57) Lillian Hoffmann (nr. 45) Kristin Flood Strøm (nr. 6)



**Forslag til vedtak**

Godkjent



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marit Mia Malo Kværna	St.Jørgens Vei 63
Styremedlem	Magnus Gussgard	St. Jørgens Vei 14
Styremedlem	Yousuf Saad Hashi	St.Jørgens Vei 18
Styremedlem	Ingrid Ihle Pedersen	St.Jørgens Vei 32
Styremedlem	Stian Andre Holm Pedersen	St.Jørgens Vei 7
Varamedlem	Lene Nilsen	St. Jørgens Vei 27
Varamedlem	Marte Føynum Svendsdottir	St.Jørgens Vei 23

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Harald Aasen	St.Jørgens Vei 57
Lene Nilsen	St. Jørgens Vei 27

#### Varadelegert

Erlend Konttorp Haugen	St.Jørgens Vei 23
Eskil Immanuel Holm Jessen	St. Jørgens Vei 35

### Valgkomiteen

Harald Aasen	St.Jørgens Vei 57
Lillian Stine Hoffmann	St.Jørgens Vei 45
Kristin Flood Strøm	St.Jørgens Vei 6

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Hovin Borettslag

Borettslaget består av 540 andelseiligheter.

Hovin Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950142898, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 148

Første innflytting skjedde i 1955. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hovin Borettslag har 2 ansatte.



Hovin Borettslag

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Kjære beboere i byens beste borettslag!

Da har vi lagt nok et år bak oss, og selv om covid er forbi har dette året også hatt noen utfordringer. Økte kostnader på alt av tjenester har gjort at vi måtte sette opp felleskostnadene flere ganger. Dette er selvfølgelig en kjedelig, men nødvendig ting å gjøre. I forbindelse med økningen av felleskostnadene ble det invitert til beboermøte på Vaskeriet og styret opplevde møtet som konstruktivt. Vi ønsker på bakgrunn av disse erfaringene å gjennomføre to beboermøter i året. Vi tar sikte på å ha et møte på høsten og et på våren, og evt. flere ved behov. Det er fint for oss å møte dere ansikt til ansikt og det er rom for å komme med spørsmål og synspunkter. Ellers opplever vi å ha en god dialog med dere på mail og på telefon.

Takprosjektet ble avsluttet på høsten 2022 og de fleste reklamasjoner har blitt håndtert. Det er noen saker som har krevd et mildere vær for å utbedres, men disse vil følges opp fortløpende utover forsommeren.

Vi ønsker alle beboere en god sommer!

## Plantekasser

Også i år er plantekassene delt ut, og små og store gartnere er igang med planting. Alle som ønsket det fikk kasse på det området de ønsket. Det er fortsatt et par kasser igjen, så om man ønsker kasse kan man ta kontakt med styret på Mail. Hvis det ikke er ledige kasser blir man satt på venteliste.

## Elbilparkering

Senhøsten 2022 ble arbeidet med å opprette elbilparkeringer satt i gang. Dette arbeidet tok dessverre lengre tid enn forventet, på grunn av uforutsette utfordringer som dukket opp. Styret ser i etterkant av prosjektet flere læringspunkter. Vi takker også for tålmodigheten fra dere beboere. Per idag fungerer alt som det skal og vi kan nå endelig lade biler på alle tre områdene. Kostnadene for elbilparkering er 500kr/mnd for plassen + strømforbruk og nettleie som Movel administrerer. Det er en egen venteliste for å få plass og vaktmester administrerer denne.

## Vedlikeholdsplan

Styret har bestilt en ny vedlikeholdsplan fra OBOS, da den forrige gikk frem til 2023. Denne har vi ikke mottatt enda, men vi vil avholde et beboermøte når den er klar. Ved opprettelse av vedlikeholdsplanen gjennomgår OBOS, i samråd med vaktmesterne våre, borettslaget. De ser på hva som er vårt vedlikeholdsbehov og setter deretter opp en femårs-plan på hva som bør gjøres når. Planen rangerer hva som må tas akutt og hva som evt. kan vente. Dette er et nyttig dokument som vi i styret bruker aktivt i planleggingen fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

## Grøntarealer

Vi har for tiden ingen faste gartnertjenester og en del av arbeidet med grønntarealene har vaktmesterne tatt på seg. De leier inn gartnere ved behov, frem til vi finner en fast gartner. Iløpet av våren har alle trærne i borettslaget blitt beskåret og vi vet nå at trærne våre har det fint og er friske. Uteområdene som ble skadet



Hovin Borettslag

under takrehabiliteringen vil settes i stand den nærmeste tiden. Det er vaktmesterne våre som står for dette.

## Flaggstangplassen

Vi har hatt ønske om å gjøre plassen rundt flaggstanga mer anvendelig for beboerne. Plassen er derfor ryddet og det vil opprettes et sitteområde med to griller på hver sin side. Midlene til denne oppgraderingen er spesielt tildelt av Obos, øremerket slike formål. Vi er svært glade for å kunne bruke penger på et sårt tiltrengt samlingspunkt i borettslaget utenomhus. Arbeidet med plassen vil fortsette så fort telen har gått slipp, slik at man kan grave. Vi håper at plassen vil stå klar til over sommeren. Mer info og tegninger for hvordan plassen blir publiseres på Vibbo i løpet av mai.

## Tak og balkongprosjektet

Desember 2022 pakket OSEB endelig ned det siste av utstyr og forlot åstedet. Styret ønsker å takke alle beboere for den fantastiske tålmodigheten dere har utvist. Vi har selv fått kjenne på hva konstant borring og drilling, kombinert med hjemmekontor, gjør for humøret.

Det er enkelte balkonger som skal besøkes på nytt i forbindelse med reklamasjon og et er gladelig å se på tallene fra Obos Prosjekt at det ikke er flere enn hva som er å forvente i prosjekt av denne størrelsen. Har du ikke hørt noe fra oss når du leser dette, men venter, kan du med fordel sende en mail med kort oppsummering og bilde av hva som skal ordnes så kommer de til deg.

Ellers vil vi gjenta at det er rehabiliterte og ikke nye blkonger vi har fått. Det vil dermed ikke se helt nytt ut, men betydelig freshere enn det var.

## Sykkelparkering

Vi er så glade for å se at sykkelskurene er etterspurte og mye i bruk! Dette innebærer at det for tiden er fullt i skur 1 og 2, men det er mulighet til å stå på venteliste (for tiden 5-10 på liste per skur). I skur 3 ved høyblokka har vi ledige plasse både for el og vanlig sykkel fortsatt. Det er mulig å ha plass i skur 3, samtidig som man står på venteliste for en av de andre. Send styret en mail eller Vibbomelding for å få plass.

Vi har dessverre hatt både hærverk og tyveri fra sykkelskurene. Vi har derfor utvidet vekttertjenesten slik at vekter ser innom alle skurene hver gang de tar runden. Oppdager du knust vindu eller lignende, ta kontakt med Securitas eller politiet. Vi er også i gang med å utrede et alarmsystem (lys, lyd eller begge deler) som er best egnet til vårt formål.

Utbyggingsveileder utkjøp loft og kjeller Styret har kontaktet Enerhaugen Arkitektkontor og bestilt utbyggingsveileder. Hensikten med utbyggingsveilederen er at denne skal være et styringsdokument og en veileder for utbyggingen av loft- og kjellerarealer. Veilederen er et verktøy for både styret og for de beboere som vurderer å kjøpe og bygge ut. Veilederen inneholder en skriftlig del og en samling prinsipielle tegninger. Tegningene vil grafisk anviser muligheter for utbygging, i plan snitt og fasade, med anvisning av arealer, høyder og plassering av nye eller utvidede vinduer. Den skriftlige delen vil inneholde beskrivelse av veilederens bakgrunn, hensikt og anvendelse, oppsummering av relevant lovverk og bestemmelser herunder tekniske krav til tiltaket, og oppsummering av føringer for utbygging.



## Kostnadsbesparende tiltak

Som de fleste har fått med seg så blir ting dyrere. Det har vært en sterk prisvekst på varer og tjenester og lånerenten stiger. Nå når borettslaget også har fått mere fellesgjeld etter rehabilitering så har styret i 2022 vært bevisst på hva man bruker penger på og hva man skal prioritere.

I løpet av 2022 har styret vært i kontakt med ulike banker vedrørende fellesgjelden, men man har ikke fått noe bedre tilbud enn det man i dag har gjennom OBOS banken. Sett opp mot andre boligselskap har man en rente som ligger i det nedre sjiktet av hav som tilbys.

Styret har også en anbudsrunde på boligselskapet forsikring. Denne er enda ikke ferdig, men tilbud som er kommet inn så langt ligger over dagens premie.

Styret går jevnlig gjennom de andre avtalene i boligselskapet for å se på om det går an å spare noe. Det er fortsatt viktig for styret at det er gode og trygge tjenester som leveres til beboere ikke bare at de er billige.

Styret venter nå på vedlikeholdsplanen som er bestilt for videre å prioritere fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Styrets viktigste oppgave er at de forvalter og vedlikeholder boligselskapet godt slik at verdiene som er beboernes kanskje største enkeltinvestering blir ivaretatt på en god måte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til løpende vedlikehold og etablering av el bil plasser

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hovin Borettslag.

### Lån

Hovin Borettslag har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 3,8 %

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.



Hovin Borettslag

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning fra 1 mars og 15 % fra 1 september.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hovin Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovin Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>33 184 656</b>	<b>4 603 015</b>	<b>33 184 656</b>	<b>9 874 622</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-54 042 274	-54 526 649	-68 314 000	4 011 000
Tilbakeføring av avskrivning 16	283 373	169 774	142 000	142 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 16	252 389	-2 787 101	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	36 500 000	114 086 914	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-6 300 621	-28 361 297	-7 186 325	-6 669 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 900	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-23 310 034</b>	<b>28 581 641</b>	<b>-75 358 325</b>	<b>-2 516 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 874 622</b>	<b>33 184 656</b>	<b>-42 173 669</b>	<b>7 358 622</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	18 117 012	37 837 274		
Kortsiktig gjeld	-8 242 390	-4 652 619		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 874 622</b>	<b>33 184 655</b>		

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	21 308 757	19 433 744	22 136 000	27 133 000
Andre inntekter	3	395 210	326 686	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>21 703 967</b>	<b>19 760 430</b>	<b>22 336 000</b>	<b>27 333 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 544 081	-1 495 597	-1 800 000	-1 800 000
Styrehonorar	5	-420 000	-400 000	-400 000	-420 000
Avskrivninger	16	-283 373	-169 774	-142 000	-142 000
Revisjonshonorar	6	-23 375	-18 700	-20 000	-20 000
Andre honorarer	5	-80 000	-85 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-698 160	-681 130	-700 000	-725 000
Konsulenthonorar	7	-275 895	-172 860	-150 000	-150 000
Kontingenter		-108 000	-108 000	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-59 476 774	-60 889 680	-77 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-864 530	-816 255	-850 000	-935 000
Kommunale avgifter	9	-4 366 079	-4 225 953	-4 305 000	-5 075 000
Andre anlegg	10	-279 402	-252 219	-200 000	-300 000
Energi/fyring		-659 481	-547 613	-200 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 008 435	-979 365	-900 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	11	-2 159 250	-2 075 004	-2 000 000	-2 000 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-72 246 834</b>	<b>-72 917 150</b>	<b>-88 875 000</b>	<b>-16 375 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-50 542 868</b>	<b>-53 156 720</b>	<b>-66 539 000</b>	<b>10 958 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	128 628	31 359	0	0
Finanskostnader	13	-3 628 035	-1 401 289	-1 775 000	-6 947 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 499 407</b>	<b>-1 369 930</b>	<b>-1 775 000</b>	<b>-6 947 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-54 042 274</b>	<b>-54 526 649</b>	<b>-68 314 000</b>	<b>4 011 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-54 042 274	-54 526 649		



Hovin Borettslag

## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	42 665 720	42 665 720
Rehabilitering	15	0	0
Tomt		2 740 100	2 740 100
Andre varige driftsmidler	16	2 713 422	3 249 183
Miljøbankkonto, øremerket		581 827	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 701 069</b>	<b>48 655 003</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		184 319	168 211
Driftskonto OBOS-banken		10 514 209	2 439 714
Driftskonto OBOS-banken II		7 665	7 665
Skattetrekkkonto OBOS-banken		68 579	49 926
Sparekonto OBOS-banken		7 342 240	35 171 759
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>18 117 012</b>	<b>37 837 274</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 818 080</b>	<b>86 492 277</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 540 * 100		54 000	54 000
Udekket tap	17	-112 269 839	-58 227 564
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-112 215 839</b>	<b>-58 173 564</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	167 824 002	137 624 623
Borettsinnskudd	19	2 388 600	2 388 600
Avsetning bomiljøtiltak	20	578 927	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>170 791 529</b>	<b>140 013 223</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 039 424	4 118 988
Skyldige offentlige avgifter	21	124 284	99 463
Påløpte renter		32 645	12 066
Påløpte kostnader		1 853 159	0
Annen kortsiktig gjeld	22	192 878	422 102
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>8 242 390</b>	<b>4 652 619</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 818 080</b>	<b>86 492 277</b>
Pantstillelse	23	253 926 200	237 426 200
Garantiansvar		0	0



Hovin Borettslag

Oslo, 07.03.2023  
Styret i Hovin Borettslag

Marit Mia Malo Kværna/s/

Magnus Gussgard/s/

Yousuf Saad Hashi/s/

Ingrid Ihle Pedersen/s/

Stian Andre Holm Pedersen/s/

**NOTE: 1**

Vedlegg 1

26 av 62

Årsrapport.pdf



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 418 036
Parkering	775 600
Forretningslokale	127 440
Garasje	50 400
Eiendomsskatt	10 876
Andre overfør./anvendelser eiendomsskatt	-10 876
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 371 476</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-58 080
Leie tidl.år	-4 639
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>21 308 757</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	66 200
Antenneplass	42 007
Nettinnbetalinger	7 600
Nøkler	2 500
Salg av kjellaerareale	215 000
Innbetaling sykkelparkering	61 903
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>395 210</b>



Hovin Borettslag

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-991 424
Overtid	-84 514
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000
Påløpte feriepenger	-142 878
Arbeidsgiveravgift	-248 920
Pensjonskostnader innskudd	-27 420
AFP-pensjon	-13 155
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-935
Yrskeskadeforsikring	-5 214
Arbeidsklær	-23 621

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-1 544 081**

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 2021/2022, og er på kr 420 000.

Det er også utbetalt kr 80 000 i andre honorarer

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 044, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 375.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-111 750
OBOS Prosjekt AS	-41 730
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 175
Plan og bygningssetaten Oslo Kommune	-20 270
Taksteksperten-Vurdering av Råloft	-56 970

**SUM KONSULENTHONORAR** **-275 895**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS-Prosjekt AS- EL-Bil infrastruktur	-142 500
OBOS-Prosjekt AS-Tak og pipe rehabilitering	-963 823
Oslo entreprenørbedrift AS-Tak rehabilitering	-51 311 367
Oslo Entreprenørbedrift AS-Piperehabilitering	-4 782 743
Infrastruktur elbil-GK-elektro	-1 461 171

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-58 661 604**

Drift/vedlikehold bygninger	-190 787
Drift/vedlikehold VVS	-115 153
Drift/vedlikehold elektro	-90 517
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 007
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 937
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 531



Hovin Borettslag

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 041
Egenandel forsikring	-26 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-59 476 774</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 777
Vann- og avløpsavgift	-2 774 052
Feieavgift	-61 133
Renovasjonsavgift	-1 494 118
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 366 079</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Fjernvarme	-467 159
Elektrisk energi	-13 171
Å konto innbetaling	200 928
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-279 402</b>

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-279 402</b>
-------------------------	-----------------

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-326 644
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 619
Diverse leiekostnader/leasing	-284 268
Verktøy og redskaper	-38 288
Telefon-/kontormaskiner	-4 360
Driftsmateriell	-141 486
Lyspærer og sikringer	-4 337
Vakthold	-271 084
Renhold ved firmaer	-833 579
Andre fremmede tjenester	-74 168
Kontor- og datarekvisita	-12 549
Trykksaker	-2 776
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-796
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 044
Andre kontorkostnader	-1 715
Telefon, annet	-30 940
Drivstoff biler, maskiner osv.	-49 057
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-10 715
Gaver	-2 342
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-30 636
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 159 250</b>



Hovin Borettslag

### NOTE: 12

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	111 479
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>128 628</b>

### NOTE: 13

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-612 094
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-457 830
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 412 544
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 352
Renter på leverandørgjeld	-215
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 628 035</b>

### 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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>42 665 720</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.122/bnr.148

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

### NOTE: 15

#### REHABILITERING

Prosjektledelse-OBOS-Prosjekt	1 828 823
Rehabiliteringsregnskap	12 875
Bygningsgebyr	40 440
Oslo Entreprenørbedrift AS-Takrehabilitering	103 528 952
Oslo Entreprenørbedrift AS-Piperehabilitering	12 793 640
Kostnadsføring prosjekt	-118 204
	731
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

### NOTE: 16

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

##### Diverse

Tilgang 2019	21 814
Avskrevet tidligere	-19 996
Avskrevet i år	-1 818
	1
Løvsuger	
Tilgang 2021	92 500
Avskrevet tidligere	-1 101
Avskrevet i år	-13 214
	78 185
Maskiner	
Tilgang 2005	100 039



		Hovin Borettslag
Avskrevet tidligere	-100 038	
Avskrevet i år	-1	0
Vikeplog		
Tilgang 2019	68 750	
Avskrevet tidligere	-27 008	
Avskrevet i år	-9 821	31 921
Sandspreder		
Tilgang 2001	33 743	
Avskrevet tidligere	-33 742	
Avskrevet i år	-1	0
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2014	112 500	
Avskrevet tidligere	-80 625	
Avskrevet i år	-11 250	20 625
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	23 850	
Avskrevet tidligere	-23 849	
Avskrevet i år	-1	0
Traktor		
Kostpris	236 813	
Avskrevet tidligere	-236 812	
Avskrevet i år	-1	0
Wille Vikeplog		
Kostpris	1	
Avskrevet i år	-1	0
Wille Snøskuffe		
Kostpris	1	1
WILLE Vanntank		
Kostpris	1	1
Hagemøbler		
Tilgang 2021	495 000	
Avskrevet tidligere	-24 750	
Avskrevet i år	-49 500	420 750
Lekeapparat		
Tilgang 2016	57 513	
Avskrevet tidligere	-30 193	
Avskrevet i år	-5 751	21 569
Lekeplass		
Tilgang 2017	238 647	
Avskrevet tidligere	-103 415	
Avskrevet i år	-23 865	111 367



Hovin Borettslag

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	22 250	
Avskrevet tidligere	-2 596	
Avskrevet i år	-6 521	
		13 133
Styretavle		
Tilgang 2019	418 700	
Avskrevet tidligere	-188 415	
Avskrevet i år	-83 740	
		146 545
Sykkelbod		
Tilgang 2021	2 199 601	
Tilgang 2022	147 611	
Tilskudd Oslo Kommune og OBOS	-400 000	
Avskrevet i år	-77 888	
		1 869 324
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 713 422</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-283 373</b>

#### 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 GJELDSBREV LÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017

-30 000 000

Nedbetalt tidligere

3 614 998

Nedbetalt i år

792 319

-25 592 682

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2021

-24 086 914

Nedbetalt tidligere

2 847 292

Nedbetalt i år

3 395 558

-17 844 064

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2021

-90 000 000

Økning i år

-20 000 000

Nedbetalt i år

2 030 863



Hovin Borettslag

	-107 969
	137
OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2022	-16 500 000
Nedbetalt i år	81 881
	-16 418 119
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-167 824 002</b>

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1956	-2 388 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 388 600</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-578 927
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-578 927</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-68 579
Skyldig arbeidsgiveravgift	-55 705
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-124 284</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-142 878
Midlertidig depositum-Beboer	-50 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-192 878</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 388 600
Pantelån	167 824 002
<b>TOTALT</b>	<b>170 212 602</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	42 665 720
Tomt	2 740 100
<b>TOTALT</b>	<b>45 405 820</b>

Dobbeltklikk her for å sette inn årsregnskapet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6610222. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022 Rehabiliteret tak og piper

2020 Rehabiliteret 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, redningslinjer til leiligheter 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 Slutføring 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) / Slutføring av Utomhus fase I inklusive beplantning av hekk og stauder i inngangssonene, ny hekk og inngjerding mot Grenseveien / Igangsetting av Utomhus fase II

2005 Slutført 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, slutført 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

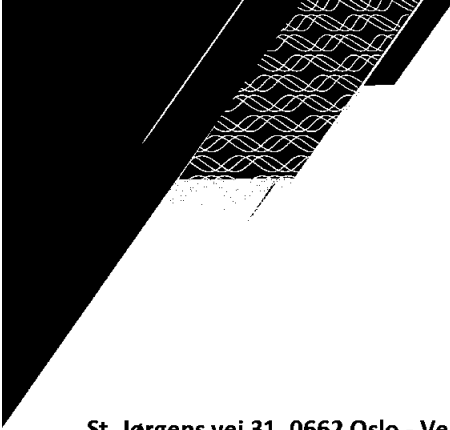
1999–2000 Oppgradering av kabel-TV-anlegget.

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 / Uttreksledninger/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

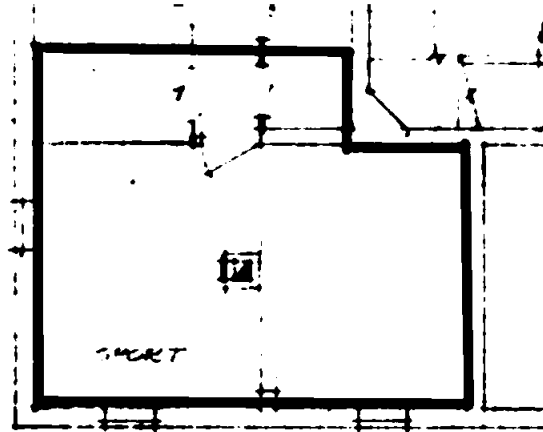


**St. Jørgens vei 31, 0662 Oslo - Verdivurdering av kjellerareal = kr. 203 500,-**

📍 St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 122, bnr. 148



## St. Jørgens vei 31

Kjellerareal som skal omgjøres til boligdel til overliggende leilighet.

Befaringsdato:

Rapportdato: 15.12.2022

Oppdragsnr.: 18450-6822



Gyldig rapport  
15.12.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst



**Taksteksperten**

www.taksteksperten.no

📞 **400 68 400**

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 Oslo - Verdivurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf



## 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.

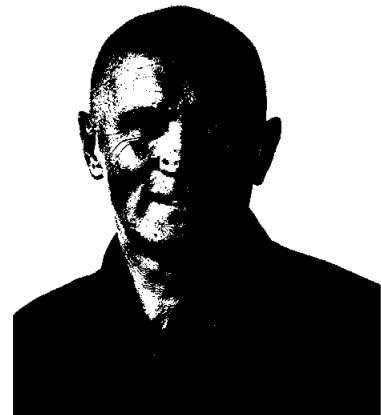
Taksteksperten utfører flere typer takstopdrag, bl.a.:

- Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger.
- Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv.
- Skjønn (husbrann/brannskadeskjønn og skjønn etter store skader)
- Reklamasjonsvurderinger
- Forhåndstakster
- Bistand ved forhåndsbefaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv.

Taksteksperten har følgende autorisasjoner:

- Norsk takst sertifisert: Bolig tilstand, Bolig verdi, Skjønn, Skade
- TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer, europeisk autorisasjon)
- Veritas/DNV-sertifisert for Boligsalgsrapporter. Godkjent Våtromsbedrift av FFV

Nærmere opplysninger om oss og våre tjenester finnes på: [www.taksteksperten.no](http://www.taksteksperten.no)



**Taksteksperten**

[www.taksteksperten.no](http://www.taksteksperten.no)

📞 400 68 400

Roger Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
15.12.2022 | LILLESTRØM

### Taksteksperten AS

Gjerdrumsgata 26  
400 68 400

### Rapportansvarlig

Roger Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
[roger.andersen@taksteksperten.no](mailto:roger.andersen@taksteksperten.no)  
400 68 400





St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	148		61435.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

St. Jørgens vei 31

### Hjemmelshaver

Hovin Borettslag

## Beskrivelser

### Verdivurdering

St. Jørgens vei 5, 0662 Oslo – Oppmålt måleverdig kjellerareal vurderes til å ha en verdi = kr. 203 500,-

### Oppsummering

Arealene som er vurdert er i dag råkjeller som benyttes som boder/oppbevaringsrom.

Kjellerarealet er i utgangspunktet stort nok til å kunne ombygges til en egen separat leilighet/seksjon, men arealets romhøyde tilfredsstillende ikke kravene i TEK17, § 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal - Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m. Vurdert kjellerareal har romhøyde på 2,20 m.

Arealoppmåling er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og det måleverdige arealet er oppmålt til 37 m<sup>2</sup>, og er det arealet som er lagt til grunn ved verdiberegningen.

Etter at ombygging/innredning av kjellerarealet er utført, vil det måleverdige arealet blir noe mindre.

Arealet har romhøyde, på 2,20 meter. Etter ombygging/innredning av arealet (nye overflater på gulv/himling) blir romhøyden bli lavere enn 2,20 meter, og kommer dermed i konflikt i forhold til romhøydekravet i TEK17. For å kunne tilfredsstillende kravet til minimum romhøyde på 2,20 meter må gulvet senkes. Følgelig vil bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ikke bli gitt uten at romhøyden endres.

I dette tilfelle er utgraving av kjellergulvet den eneste mulighet for å oppnå høyere romhøyde. Dvs. at kjellergulvet må senkes, uten å berøre bygningens fundamenter. I tillegg må det etableres større vinduer, både i forhold til dagslys krav og rømmingskrav.

Disse kostnadene får innvirkning på markedsverdien av arealet, da kostnadene må bæres av kjøper.

Det er i prinsippet kun en kjøper. Arealet kan derfor ikke vurderes ut fra normale markeds mekanismer.

På bakgrunn av opplysninger gitt i rapporten vurderes kjellerarealet til en verdi = kr 203 500,-.

Utfyllende vurdering finnes under rapportens hovedpunkter.

### Oppdragsgiver og adresse

Hovin borettslag

St. Jørgens vei, 0662 Oslo

Organisasjonsnummer: 950142898

Matrikkelnummer: 0301-122-148

Side 2 av 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO – Verdivurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf

Oppdragsnr.: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 3 av 10



St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



## Kontrollerende virksomhet

Taksteksperten AS, organisasjonsnummer 913 891 678  
Gjerdrumsgata 26, 2000 Lillestrøm  
Telefon: 63 80 91 00  
E-post: post@taksteksperten.no

## Ansvarlig utførende takstmann

Roger Andersen  
E-post: roger.andersen@taksteksperten.no  
Mobil: 400 68 400

## Godkjenninger/sertifikater

Medlem Norsk takst

- Godkjent for Tilstandsanalyse av boligeiendom, Boligsalgsrapportering, Skadetaksering og Skjønn (brann- og skade)
- Godkjent TEGoVA Residential Valuer (TRV), den fremste godkjenning for verdivurderere av boligeiendom på europeisk nivå
- Godkjent/sertifisert DNV-GL Takstmann for Boligsalgsrapportering etter den europeiske standarden NS-EN ISO/IEC 17024
- Godkjent Mesterbedrift (Bygg- og tømrermester)
- Godkjent våtromsbedrift (BVN)
- Sentralt godkjent for ansvarsrett (direktoratet for byggkvalitet/DIBK)

## Kort beskrivelse av oppdraget/mandatet

Verdivurdering av deler av kjellerareal som i dag benyttes til oppbevaring/bodareal.

Oppdraget gjelder verdivurdering av del av kjellerareal i St. Jørgens vei 31, 0662 Oslo, for Hovin borettslag organisasjonsnummer: 950142898.

Borettslaget ønsker verdivurdering av en del av et kjellerareal i St. Jørgens vei 31. Arealet vurderes solgt og tillagt overliggende leilighet over kjellerarealet. Kjellerarealet benyttes i dag til bod/oppbevaringsrom.

Mandat er å foreta en markedsverdivurdering av råkjeller-arealet, basert på hvorledes arealet fremstår i dag. Takstbransjens etiske retningslinjer og regelverk ligger til grunn i en slik vurdering.

## Dokumenter

Diverse opplysninger per e-post, samt opplysninger gitt under befaring. I tillegg er det innhentet tegninger fra Oslo kommunes arkiv.

## Normer og henvisninger - Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling

Retningslinjer/grunnlag for arealoppmåling - måleverdig areal

Utdrag fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, hentet fra

Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, er gjeldende f.o.m 1. november 2014, revidert januar 2015, med virkning f.o.m. 9. februar 2015.

Retningslinjene baseres seg på NS:3940, og er kun ment som en presisering og tilpasning til taksering og boligomsetning.

Som grunnlag for arealmåling er «Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, revidert januar 2015», lagt til grunn.

### 1.1 OMFANG

NS 3940:2012 med Veileder og H-2300 omhandler definisjoner og beregning av areal- og volumbegreper generelt.

Takstbransjen har valgt at Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling skal brukes ved arealmåling av alle typer bygninger; boliger, hytter, fritidsboliger, landbruksbygg og næringsbygg.

### 1.2 MÅLEVERDIGHET

Areal beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 Oslo ved verdivurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_f.pdf

Oppdragsnr.: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 4 av 10



St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling.

Fri høyde er høyde fra overkant gulv til underkant himling. Areal under bjelker med lavere høyde enn 1,90 m skal likevel medtas dersom lysåpningen mellom bjelkene er minst 0,60 m. Arealer under større konstruksjoner (lavere høyde enn 1,90 m), for eksempel ventilasjonskasser eller lignende skal ikke medtas.

Måleverdige arealer er tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Areal som skal måles skal ha gangbart gulv (gjelder ikke båtnaust og lignende). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Nødvendige åpninger i etasjeskillere for sjakter, trapper, heiser og lignende regnes med i arealet som om det ikke var åpninger. Åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende som er større enn nødvendig, for eksempel trappeåpninger ut over trappens projeksjon, regnes ikke med i arealet.

Arealene angis i hele m<sup>2</sup> (uten desimaler). Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling. Høyden angis i meter med to desimaler.

#### 4.1 VED TAKSERING

Definisjon av bruksareal ved taksering:

Bruksareal er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttende vegger målt i gulvhøyde.

Om vi uttrykker det på en annen måte:

Bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

#### 4.2 MÅLEREGLER

Bruksareal fremkommer ved å måle til ytterveggenes innside. Alle plan er måleverdige hvor de enn ligger i bygget, så lenge de har en etasjehøyde større enn 1,90 m.

#### Gjennomføring

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av mottatte informasjon, opplysninger gitt ved besiktigelse, innhentede opplysninger, egne observasjoner på stedet og faglige vurderinger.

Befaring og oppmåling gjennomført 12. desember 2022.

#### Bygningsdata mm.

Tidstypisk bygning, oppført på 1950-tallet. Borettslagets bygninger er renoveret over flere år.

Yttervegger og bærende vegger i tegl. Etasjeskillere i betong. Takkonstruksjon utført med taksperrer/åser, undertak med rupanel. Yttertak med takstein.

Det aktuelle kjellerarealet benyttes i dag som boder/oppbevaringsrom.

Innhentet tegning fra Oslo kommunes arkiver, viser hele kjellerplanet for bygningen. Approbert tegning er datert 18.04.1953 (Blokk 5 og 6, med bl.a. St. Jørgens vei 31). Tegningen er tilnærmet lik dagens situasjon av kjellerarealet.

Ingen leiligheter i bygningen må avgi bodareal i forbindelse med et eventuelt salg av kjellerarealet.

Hovin borettslag består av 542 leiligheter, fordelt på 25 bygninger. For utfyllende opplysninger om borettslaget, henvises til forretningsfører, årsberetning, husordensregler, vedtekter med mer.

#### Beliggenhet/område

Hovin borettslag har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hasle/Hovin. Borettslaget har store grøntareal og godt med lekearealer. Barnehage og nærbutikk på området.

Kort avstand til rekreasjonsområder, Valle Hovin, Ola Narr, Tøyenbadet, botanisk hage, zoologisk museum, idrettsanlegg, treningssenter, barnehager, skoler, kafeer, restauranter og offentlig kommunikasjon.

Bydel 2 Grünerløkka har et godt aktivitetstilbud med bl.a. flere aktivitets-/kultur-/fritidsklubber, mange idrettslag, skolemusikkorps, kor, dans-/drama-/teatergrupper, speidergrupper, med mer. Nærmere opplysninger finnes hos

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO - Vedlegg 2 - Dividurdivurdering av kjellerareal - Takstrappport\_18450-6822\_1.pdf

Oppdragsnr.: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 5 av 10



St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



bydelsadministrasjonen, tlf 02 180 eller <http://www.bydel-grunerlokka.oslo.kommune.no>

## Premisser ved verdiberegning, kjeller

Omsetning av råkjellerareal selges erfaringsmessig med en m<sup>2</sup>-pris varierende mellom 3 000-15 000 avhengig av arealets størrelse, romhøyde, standard, utnyttelsesmuligheter/potensiale, samt bygningens beliggenhet og områdets attraktivitet.

Store kjellerareal med forhold som muliggjør utnyttelse med bygging av flere leiligheter utløser større salgspriser enn mindre kjellerareal som ikke har stort nok areal eller andre forhold som ikke tillater bygging/innredning av selvstendige boenheter. Kjellerarealet i denne bygningen kan ikke innredes/bebygges som egen leilighet/seksjon bl.a. som følge av romhøydekrav til nye boenheter (2,4 meter), ref. TEK17.

I dette tilfelle gjelder det kjellerareal som er tiltenkt tillagt som areal i forbindelse med utbygging/utvidelse av overliggende leilighet. I den sammenheng er det i prinsippet kun en kjøper, og dermed lavere m<sup>2</sup>-pris enn hva som kan oppnås for større areal og mulig budrunder.

Kjelleretasjen har i dag en romhøyde på 2,20 meter. Følgelig vil bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ikke bli gitt uten at romhøyden endres.

I dette tilfelle er utgraving av kjellergulvet den eneste mulighet for å oppnå høyere romhøyde. Dvs. at kjellergulvet må senkes, en kostnad som får innvirkning på verdien av arealet. Kostnaden for dette må bæres av kjøper.

I tillegg må det etableres større vinduer, både i forhold til dagslyskrav og rømmingskrav.

## Verdivurdering av kjellerareal

Arealene som er vurdert er i dag råkjeller som benyttes til bod/lagringsareal.

Yttervegger/grunnmur i betong, innvendig isolert med tresnittplater, pusset og malt. Bærende konstruksjoner og vegger i betong. Støpt gulv. Etasjeskillere i betong, med malt overflate.

Kjellerarealet er i utgangspunktet stort nok til å kunne ombygges til en egen separat leilighet/seksjon, men arealet tilfredsstiller ikke romhøydekravene i TEK17, § 12-7 Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal: Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.

Vurdert kjellerareal utgjør 37 m<sup>2</sup> måleverdig areal, og er lagt til grunn ved verdiberegningen. Etter innredning av arealet blir det måleverdig areal noe mindre.

Arealet har romhøyde, på 2,20 meter. Etter innredning av arealet (nye overflater på gulv/himling) blir romhøyden bli lavere enn 2,20 meter, og kommer dermed i konflikt i forhold til romhøydekravet i TEK17. «For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter». For å kunne tilfredsstille kravet til minimum romhøyde på 2,20 meter må dermed kjellergulvet senkes.

Oppmålingen er utført etter prinsippene i Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler, med mindre avvik som håndholdte lasermålere kan gi.

I og med at arealet ikke kan ombygges/innredes til en egen separat enhet/leilighet, kan arealet ikke omsettes i det åpne boligmarkedet ut fra normale markedsmekanismer. Dermed er det i prinsippet kun en aktuell kjøper, og det er andelseier over det aktuelle kjellerarealet.

I dette tilfelle gjelder arealet et kjellerareal som ikke kan ombygges/innredes som en egen/separat leilighet. Det er kun overliggende leilighet som kan ombygge/innrede arealet til boligformål.

Da det kun er en aktuell kjøper, blir m<sup>2</sup>-pris lavere enn hva som kan oppnås for kjellerareal som kan omsettes i det åpne boligomsetningsmarkedet med flere aktuelle kjøpskandidater. Arealets verdi kan derfor ikke vurderes ut fra normale markedsmekanismer.

Hovin-området er attraktivt, men ligger ikke i det høyeste prissjiktet i Oslo.

På bakgrunn av opplysninger gitt i rapporten vurderes kjellerarealet til en verdi = kr 5 500,- per m<sup>2</sup>, som gir følgende resultat: 37 x kr 5 500 = 203 500,-.

Til orientering er det flere borettslag i Oslo som selger både kjellerareal og loftsareal til tilliggende leiligheter etter fastsprisprinsippet. Prisene varierer mye, og enkelte borettslag selger slike areal til rabatterte priser i forhold til markedsverdien.

Veiledning 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO Veddivurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf

Oppdragsnr.: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 6 av 10



St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



## Ansvarsforhold

Tekniske forhold, statiske beregninger og byggemelding er ikke vurdert og forutsettes i varetatt av kjøper og/eller selger i fellesskap.

## Radon

Det er ikke opplyst om det er utført radonmåling, noe som må gjennomføres før en eventuell innredning av kjellerarealet til boligformål.

Eventuelle kostnader for radonmåling og eventuelle bygningsmessige kostnader er ikke hensyntatt i denne vurderingen. Dette er noe som kjøper og selger må avklare seg imellom, da tiltak ved eventuell radonforekomst også kan ha betydning for øvrige leiligheter i bygningen.

Radonkonsentrasjonen måles i becquerel pr. kubikkmeter ( $Bq/m^3$ ), dvs. aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft. Norske myndigheter anbefaler at alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier, med tiltaksgrense på  $100 Bq/m^3$ . Maksimumsgrenseverdi på  $200 Bq/m^3$ .

I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom  $100$  og  $200 Bq/m^3$  anbefaler Strålevernet at effektive radontiltak iverksettes. I bygninger med oppholdsrom med radonnivåer over  $200 Bq/m^3$  anbefaler Strålevernet at tiltak iverksettes helt inntil verdiene er så lave som mulig og under maksimumsgrensen. Ytterligere opplysninger finnes Statens strålevern <http://www.nrpa.no/>

## Byggteknisk forskrift (TEK17)

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

(1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.

(2) For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Veiledning til annet ledd bokstav d

Det er ikke satt noen grense for hvor stor del av rommet som kan ha lavere høyde.

Preaksepterte ytelser

Deler av et rom for varig opphold med horisontal himling kan ha høyde på minimum 2,2 m der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Deler av et rom kan ha skrå himling med lavere høyde enn 2,2 meter.

(3) Ved bruksendring i boenhet fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, kan romhøyden være lavere enn 2,4 m.

Veiledning til tredje ledd

Preaksepterte ytelser

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter.

## Bruksendring

Å bruksendre, er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse. Søknadspliktig bruksendring er:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning

Hoveddel er de delene av boligen brukes til å bo og oppholde seg i, samt ganger og trapper mellom hoveddeler. Eksempel på rom som er hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene.

Tilleggsdel er andre deler av boligen som ikke er egnet som oppholdsrom, som for eksempel bod og oppbevaringsrom.

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO - 4. halvår 2022 - divurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf

Oppdragsnr.: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 7 av 10



St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



## Forutsetninger

### Forutsetning

**Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.**

### Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørs integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no). Dersom det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Opplysninger gitt av eier/revirent forutsettes å være korrekte. Oppmålingen er utført etter prinsippene i Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Arealene er oppmålt med håndholdt lasermåler, med mindre avvik som håndholdte lasermålere kan gi. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniør hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO - Uavhengig divurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf

Oppdragsnr.: 18450-6822

Befaringsdato:

Referansenummer: YW4871

Side: 8 av 10

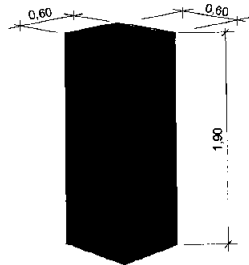


St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM

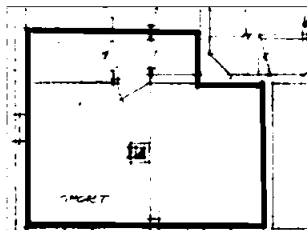


## Andre bilder



Figur 1 – Hvis denne kassen kan plasseres på høykant er rommet eller del av rommet måleverdig. Husk tillegget på 0,60 m mot skråhelling.

Figur 1 Hvis denne kassen kan plasseres på høykant er rommet eller del av rommet måleverdig. Husk tillegget på 0,60 m mot skråhelling.



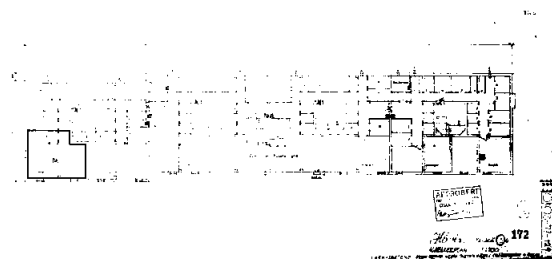
St. Jørgens vei 31

Kjellerareal som skal omgjøres til boligdel til overliggende leilighet.

St. Jørgensv. 31 - utsnitt kjellerareal til boligareal



St. Jørgensv. 31 - Berørt kjellerareal



St. Jørgensv. 31 - kjelleretasje blokk 5 berørt areal



St. Jørgensv. 31 - Berørt kjellerareal



St. Jørgensv. 31 - Berørt kjellerareal

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO - Utbedring og divurdering av kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf

Oppdragsnr: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 9 av 10



St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO  
Gnr 122 - Bnr 148  
0301 OSLO

Taksteksperten AS  
Gjerdrumsgata 26  
2000 LILLESTRØM



St. Jørgensv. 31 - Berørt kjellerareal



St. Jørgensv. 31 - inngangspartiet



St. Jørgensv. 31 - fasade



St. Jørgensv. 31 - fasade



Berørt kjellerareal – fasadeområde

Vedlegg 2

St. Jørgens vei 31, 0662 OSLO - Berørt kjellerareal - Takstrapport\_18450-6822\_1.pdf

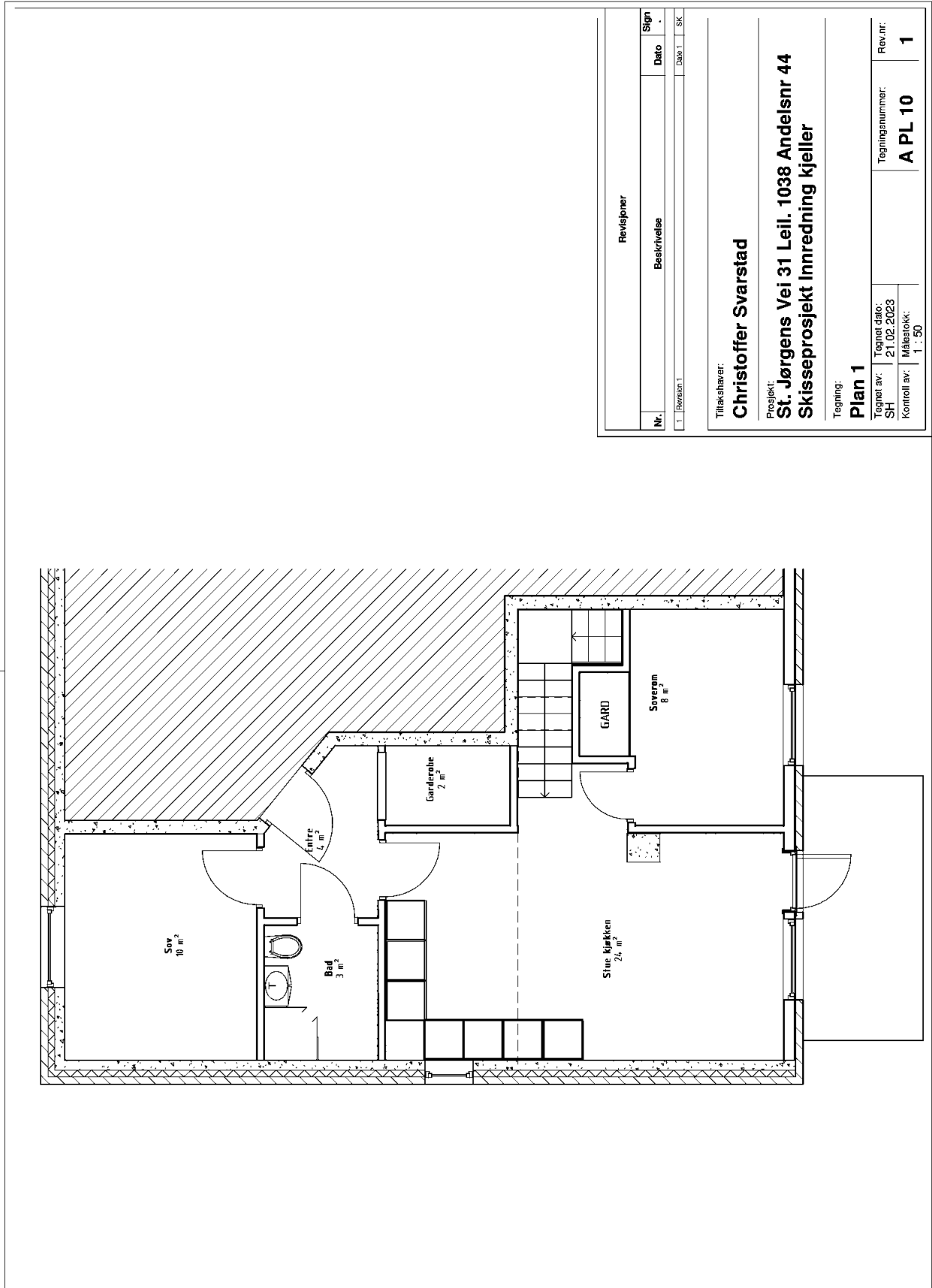
Oppdragsnr: 18450-6822

Befaringsdato:

Side: 10 av 10

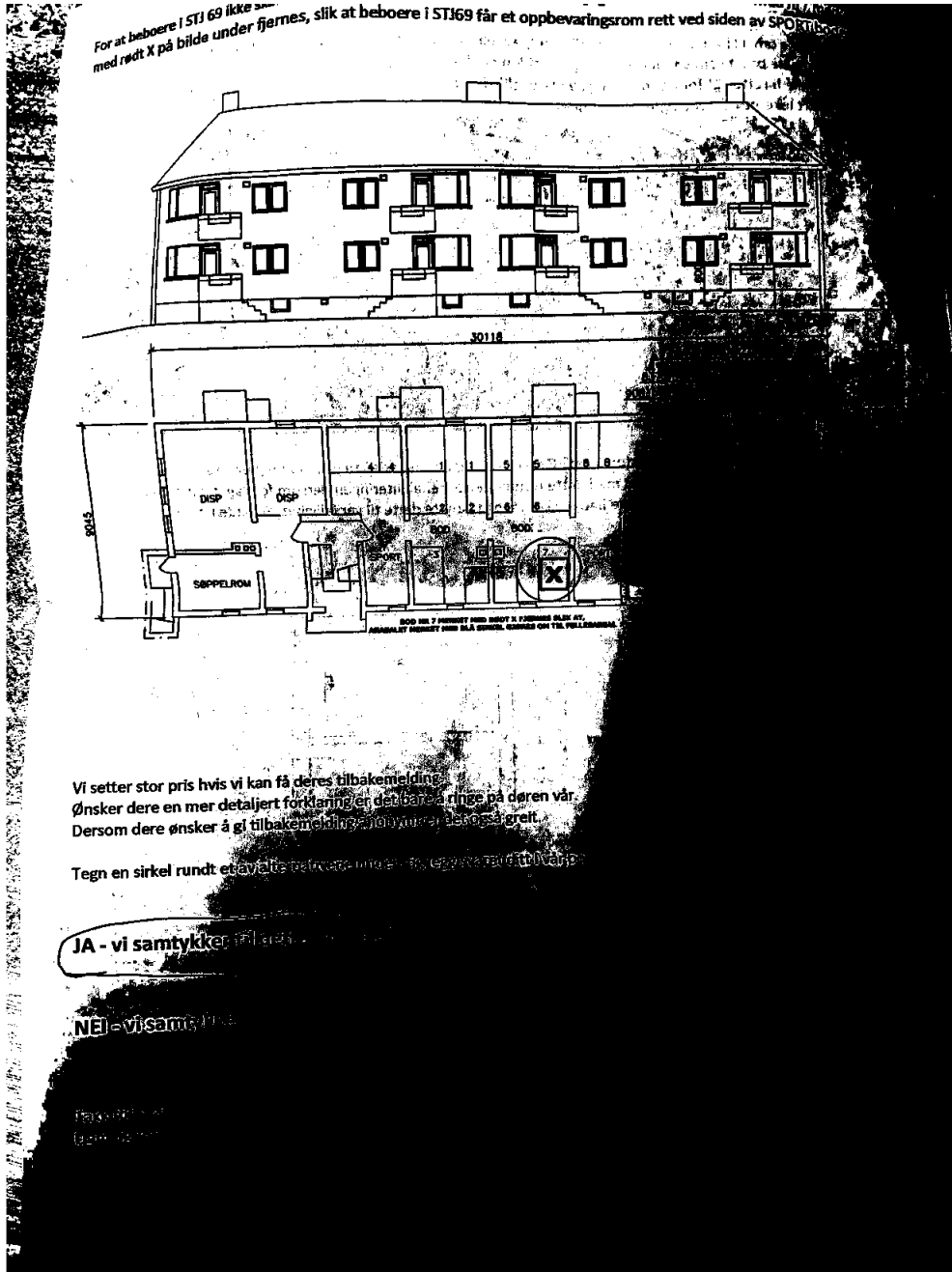






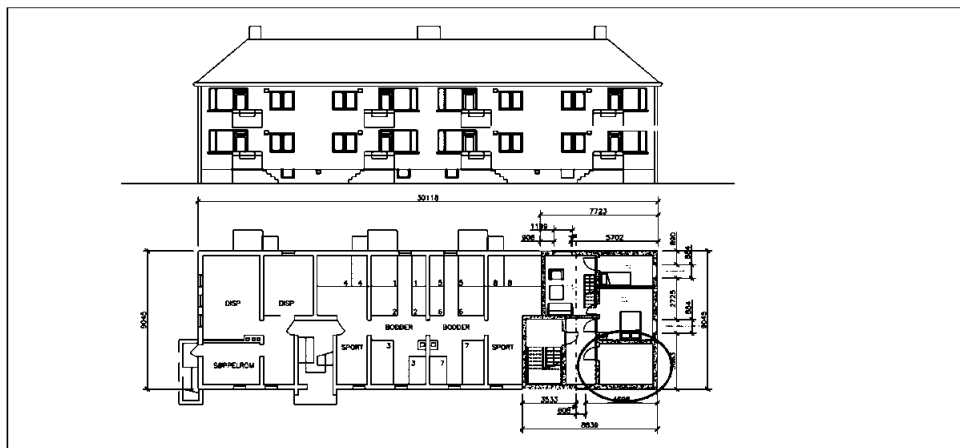


Vedlegg 7 til sak 10. Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49

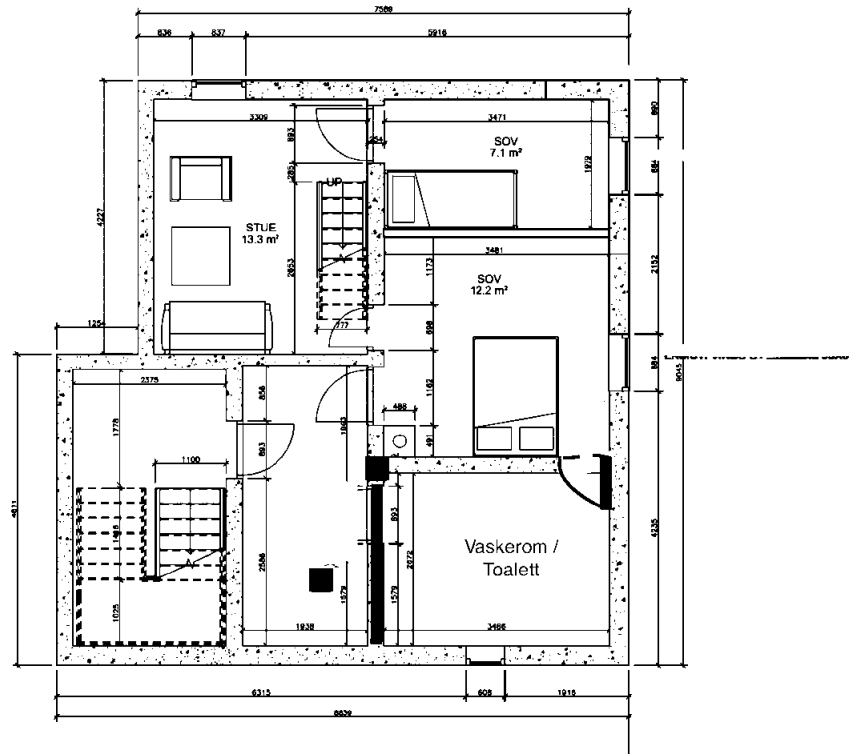




Vedlegg 8 til sak 10. Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49



Vedlegg 9 til sak 10. Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49





Vedlegg 10 til sak 10. Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49



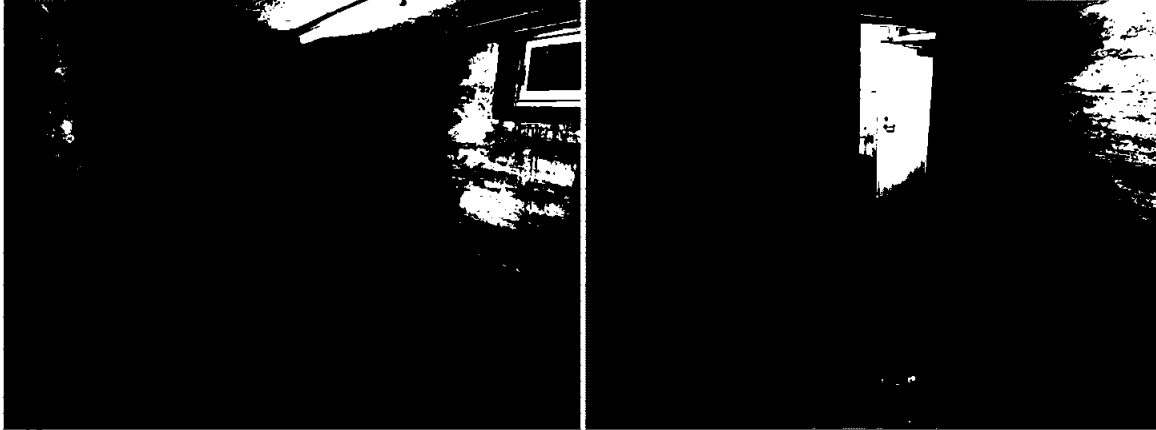


Vedlegg 11 til sak 10. Salg av fellesarealet i SJV 69 side 49

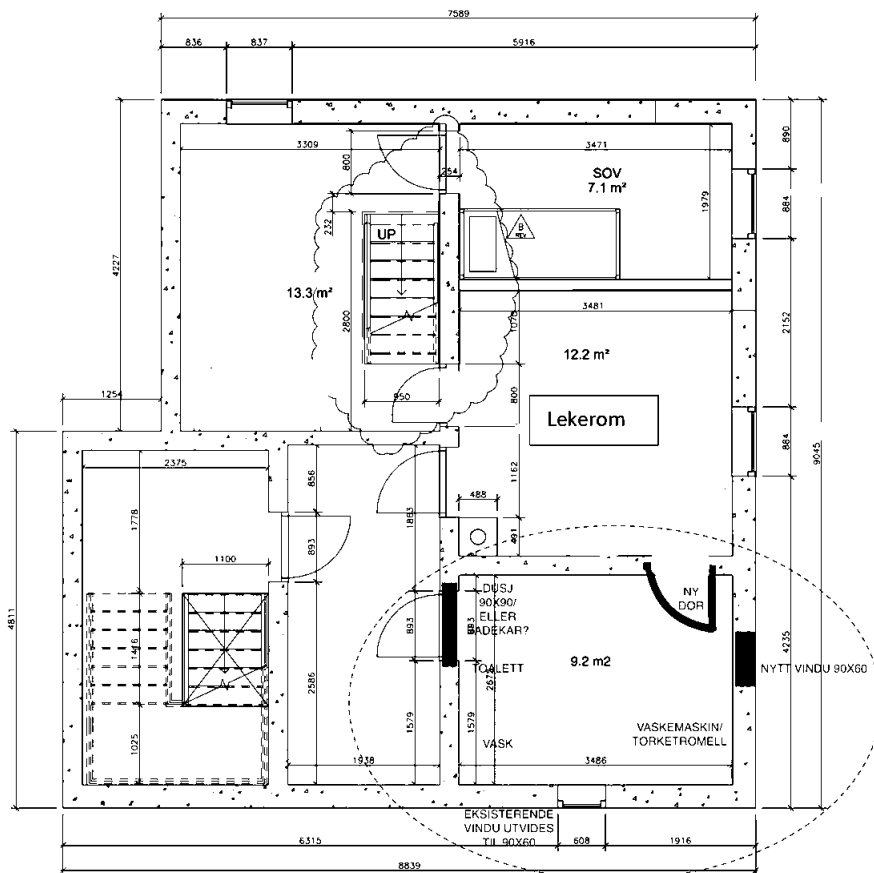


## Hei naboer i St. Jørgens vei 69

Vi ønsker å søke om å kjøpe den siste delen (9.2 m<sup>2</sup>) av fellesarealer rett ved siden av leiligheten vår. Dette rommet ble brukt som søppelrom mange år siden og det er synlige fuktskader i vegg, takk og gulv. Rommet er ikke tilrettelagt for oppbevaring av utstyr slik det fremstår i dag, og befinner seg rett på andre siden av vegggen til vårt lekerom. Se vedlagte bilder under.



Dersom vi får deres samtykke til dette forslaget? Ønsker vi å sende søknaden til godkjenning på neste generalforsamling. Følgende skal gjøres med dette rommet etter rehabiliteringen dersom forslaget blir godkjent på generalforsamlingen: Her ønsker vi å lage bad/vaskerom og tilknytte dette til vår leilighet. Se bilde under:



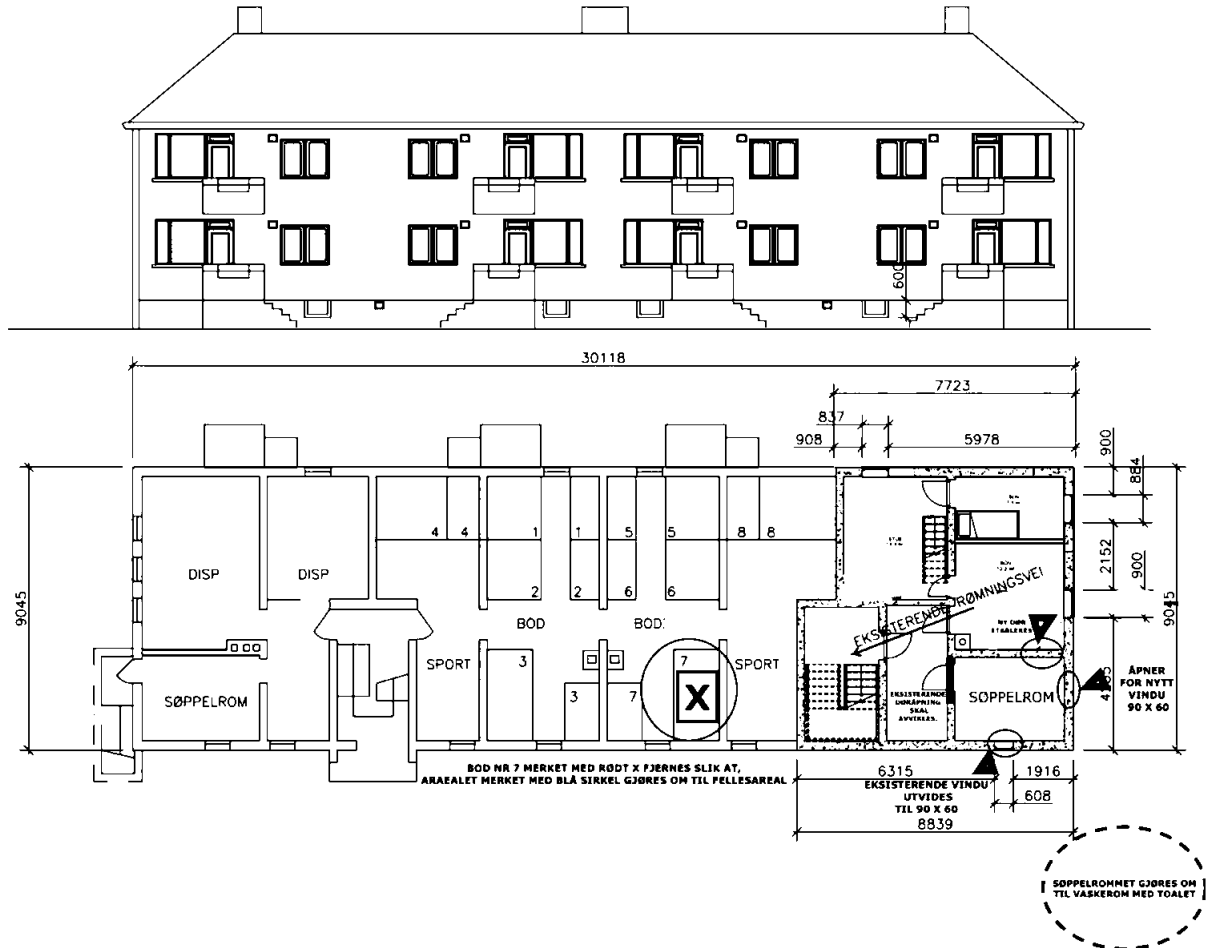
Vedlegg 12

55 av 62

Amir Zisko forslag STJ69 (1).pdf



For at beboere i STJ 69 ikke skal miste fellesarealer til oppbevaring, ønsker jeg at en av mine boder med nr7 merket med rødt X på bilde under fjernes, slik at beboere i STJ69 får et oppbevaringsrom rett ved siden av SPORT boden.



Vi setter stor pris hvis vi kan få deres tilbakemelding.  
Ønsker dere en mer detaljert forklaring er det bare å ringe på døren vår.  
Dersom dere ønsker å gi tilbakemelding anonymt er det også greit.

Tegn en sirkel rundt et av alternativene under, og legg svaret ditt i vår postkasse.

**JA - vi samtykker til dette forslaget**

**NEI - vi samtykker ikke til dette forslaget**

Takk for svar.  
Liam og Amir Zisko



## VALGKOMITEENS INNSTILLING 2023

Valgkomiteen har bestått av:

Kristin Flood Strøm (nr. 6)  
Harald Aasen (nr. 57)  
Lillian Hoffmann (nr. 45)  
Lise Wilhelmsen (nr. 53)

Styret i Hovin borettslag ønskes bestående av mennesker med ulik bakgrunn og kompetanse. Vi ønsker engasjerte styremedlemmer som, i tillegg til å være aktivt deltagende på styremøter, kan følge opp tildelte oppgaver og selv ta initiativ til å utføre oppgaver.

Styret forvalter store verdier og utfører viktige oppgaver på vegne av alle beboerne. Styret trenger derfor medlemmer med variert kompetanse. Komiteen mener det også er viktig og at styrets sammensetning bidrar til et godt og produktivt arbeidsmiljø så disse oppgavene utføres på en god måte.

Det er fortsatt svært få som melder seg til verv i borettslaget, til tross for at mange har et stort engasjement. Vi mener at vi har fått satt sammen et godt styre for kommende periode, men håper enda flere melder seg i neste runde slik at vi kan sette sammen et bredt styre med variert kompetanse.

Styret opplyser at ingen av varamedlemmene ble innkalt til møter eller har utført styreoppgaver for denne perioden.

## INNSTILLING TIL STYRET

Komiteen hadde en 15-20 minutters samtale med de som hadde meldt sin interesse for å sitte i styret. Kandidatene fikk spørsmål rundt egen erfaring, motivasjon for styrearbeid, saker de kunne tenke seg å jobbe med, personlige egenskaper og forslag til endringer og/eller forbedringer rundt styrets arbeid.

### **Komiteen innstiller Mia Kværna til styreleder**



Mia har bodd i borettslaget siden 2017 og har vært styreleder i to perioder. Hun opplever det som givende å sitte i styret, selv om det til tider kan være krevende. Hun har et stort engasjement for borettslaget og mye erfaring som komiteen mener er viktig for styrets videre arbeid. Hun var tydelig på at hun ser utfordringer og hadde gode tanker og forslag til forbedringer, spesielt når det gjelder kommunikasjon fra styret til beboerne. Hun ønsker også å jobbe for økt positivitet og nabolagsfølelse etter noen slitsomme år med både pandemi og store prosjekter.

### **Komiteen innstiller Kari Mathisen og Christian Thommesen til styremedlemmer.**

#### **Kari Mathisen (nr. 12)**

Kari er pensjonist, bodde i borettslaget som barn og flyttet tilbake hit i 2016. Hun har et stort engasjement for borettslaget og nærområdet vårt, og har en variert erfaring som vil kunne være svært nyttig for styret. I et styreverv ønsker hun særlig å jobbe med å styrke fellesskapsfølelsen i borettslaget og å sørge for fortsatt godt vedlikehold. Hun er sosial og utadvendt og hadde flere konkrete ideer til hvordan hun kan bidra til å gjøre borettslaget enda bedre. Vi mener også det er en styrke at hun kan bidra med noen andre perspektiver etter å ha bodd i utlandet i 42 år (England og Uganda). Som pensjonist har hun også mulighet til å bidra på dagtid og det er fint å få inn en representant for de litt eldre i borettslaget i styret.

#### **Christian Thomassen (nr.26)**

Christian har bodd i borettslaget siden 2006. Han er engasjert og ønsker å bidra til at styret får en allsidig sammensetning og relevant kompetanse for daglig drift. Han ønsker særlig å jobbe med kommunikasjon og sørge for åpenhet og gjennomsiktighet i styrets arbeid. Han har erfaring fra tidligere styreverv og har god arbeidskapasitet. Han har arbeidserfaring som inkluderer økonomi, regnskap, forhandlinger og anbud. Denne bakgrunnen mener vi er nyttig for styrets arbeid. Han mener det er viktig med både kreativitet og engasjement i styrearbeid, og hadde gode tanker til hvordan borettslaget kan gjøres enda bedre.

Ett nåværende styremedlem har trukket seg, så det skal innstilles et styremedlem for 1 år

### **Komiteen innstiller Vegard Velle som styremedlem for 1 år**

#### **Vegard Velle (nr. 20)**

Vegard er relativt nyinnflyttet i borettslaget og ønsker først og fremst at borettslaget skal være veldrevet og at folk som bor her skal fortsette å være fornøyde. Han har erfaring fra ulike styreverv og er engasjert i nærområdet (han er blant annet redaktør i VårtOslo). Han liker å holde orden, er fleksibel og motivert for mange ulike oppgaver.



## **Komiteen innstiller Lene Nilsen og Karine Kristiansen som varamedlemmer**

Lene har bodd i borettslaget i 10 år. Hun har et stort engasjement for borettslaget og nærområdet og ønsker å bidra. Hun har tydelige meninger og er ikke redd for å si hva hun mener. Hun er opptatt av kommunikasjon, å løse problemer gjennom dialog og at det er viktig at folk blir hørt. Hun ønsker å jobbe med å bedre naboskapet og samholdet. Lene har vært vara i 1 år.

**Karine Kristiansen (nr. 32)** (stiller bare til valg som vara).

Karine har bodd i borettslaget siden 2017 og har tidligere hatt styreverv i borettslaget i to perioder (2018–2022). Hun kjenner derfor godt til både borettslaget og styrearbeidet. Hun trivdes godt som styremedlem, men synes det er viktig å få inn nye folk og ønsker nå å bare stille som vara. Hun har god kompetanse og mye erfaring med kommunikasjon og grafisk innhold på nettsidene og vibbo.

## **INNSTILLING TIL VALGKOMITEEN**

Det var ingen som meldte seg til å sitte i valgkomiteen. Komiteen foreslår derfor å videreføre komiteen slik den ser ut nå. Vi mener denne sammensetningen gir en fin kombinasjon av erfaring, alder og botid i borettslaget og det har vært en fin gruppe å jobbe i.

**Lise Wilhelmsen (nr. 53)**

**Harald Aasen (nr. 57)**

**Lillian Hoffmann (nr. 45)**

**Kristin Flood Strøm (nr. 6)**

## **INNSTILING TIL OBOS GENERALFORSAMLING**

**Komiteen innstiller Vegard Velle og Christian Thomassen som delegerte til OBOS generalforsamling.**



**Komiteen innstiller Kari Mathisen og Karine Kristiansen som varadelegerte til OBOS generalforsamling.**



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

**Selskapsnummer:** 72 **Selskapsnavn:** Hovin Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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