INNSPURTEN 10B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Energimerke
Meglerbrev
Årsberetning
Protokoll årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Vedtekter garasjesameie
Ferdigattest
Regulering
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Innspurten 10 B, 0663 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 213, snr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 116 m²



Utkast

Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-2042

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen

HARALDSEN TAKSERING

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.

Haraldsen Taksering AS

Utkast

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen

Uavhengig Takstingeniør

marius@haraldsentakst.no

926 16 016

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Moderne nyere leilighet som innehar gode kvaliteter. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, to flislagte bad og 1 stavs parkett på gulvene. Stuen har utgang til stor terrasse med vanntilførsel og screen, videre har soverom adkomst til balkong med veldikeholdsfritt gulv. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis, bygg er fundamentert med betong til antatt faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

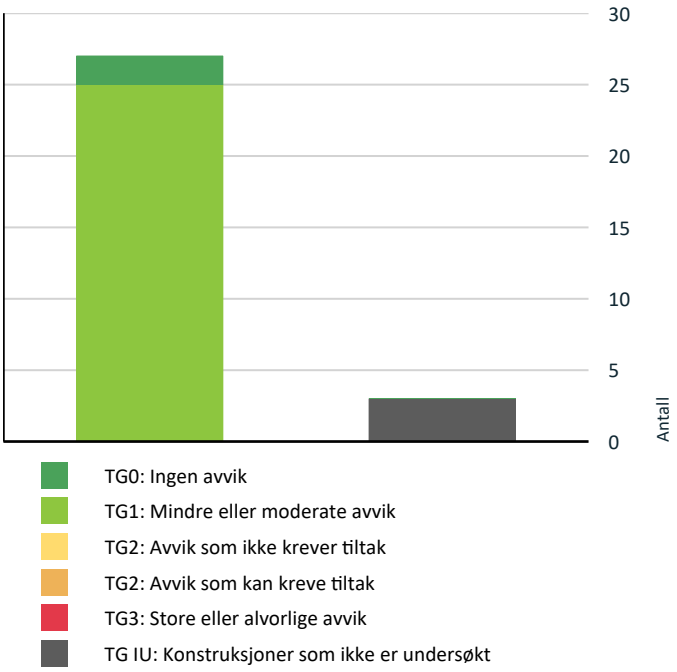
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utkast

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > Leilighet 9. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Leilighet 9. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Utkast

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 pluss 1 lags- glass. Plisegardiner innvendig. Utvendig screen / solavskjerming som styres elektrisk.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass fra soverom samt skyvebalkongdør med glass fra stuen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra stuen belagt med vedlikeholdsfritt gulv. Cirka 33m2.
Utekran på vegg, stikkontakt og belysning på vegg. Pergola med flere screen og led-lys. Varmelampe på vegg.

TG 1 Balkong fra soverom.

Balkong med adkomst fra soverom. Vedlikeholdsfritt gulv, tregulv under dette opplyses. Stikkontakt og belysning på vegg. Oppmålt til cirka 8m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med 1 -stavs eikeparkett, malte vegger og himlinger av plater / betong samt fondvegger med spileplater.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her, spesielt ved soverom fra stue (hakk i gulv) og ved siden av terrassedør mindre fraglidning. Overflate-knirk i parkett kan forekomme og skal være i et større omfang for å kvalifisere til tg2 (antydning tidvis ved kjøkken). Forhold vurdert innenfor tg1.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og kjøkken er kontrollert for skjevheter. Avdekket cirka 5-10mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig og sees også her (soverom).

TG 1 Andre innvendige forhold

Spesialtilpassede garderober og skap på soverom.

Utkast

Tilstandsrapport

VÅTROM

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

Generell

BAD 1:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra byggeår

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv med nedsenket dusjsone (1:100 fall). Øvrig flatere gulv, avgrenset mot terskel.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

- Nyere toalett fra 2023 samt nytt servantskap i år (2025).

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

Generell

BAD 2:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder fra byggeår

Utkast

Tilstandsrapport

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv med nedsenket dusjsone (1:100 fall). Øvrig flatere gulv, avgrenset mot terskel.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning med spotter.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET 9. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

LEILIGHET 9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, micro, oppvaskmaskin, kjøleskap. Hvitevater fra Bosch. Ventilator over kokesone.
Kjøkkenøy med hjul slik at den kan flyttes ved behov.
Det er montert Waterguard og komfyrvakt i rommet.

Utkast

Tilstandsrapport



LEILIGHET 9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

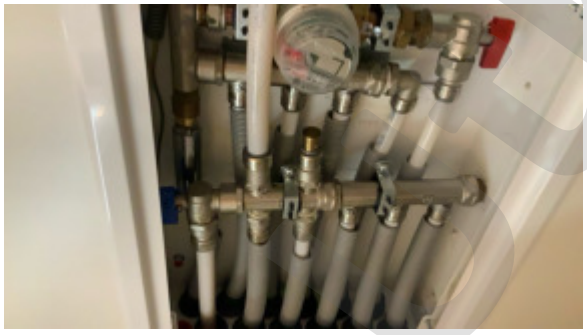
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system, fordelerskap på hvert bad.
Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.



Bad 1



Bad 1



Bad 2



Bad 2

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

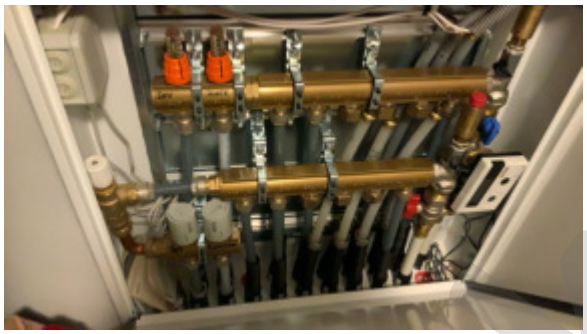
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

TG IU Andre installasjoner

Varmepumpe fra 2023. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse. Varmepumpen skal demonteres før overtakelse. Ikke lovlig installasjon i henhold til sameiet opplyses.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg.



Bod

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget var nytt 2019. Selger har fått utført arbeid 2023 som omfatter blant annet spotter i gang.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Utkast

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Utkast

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

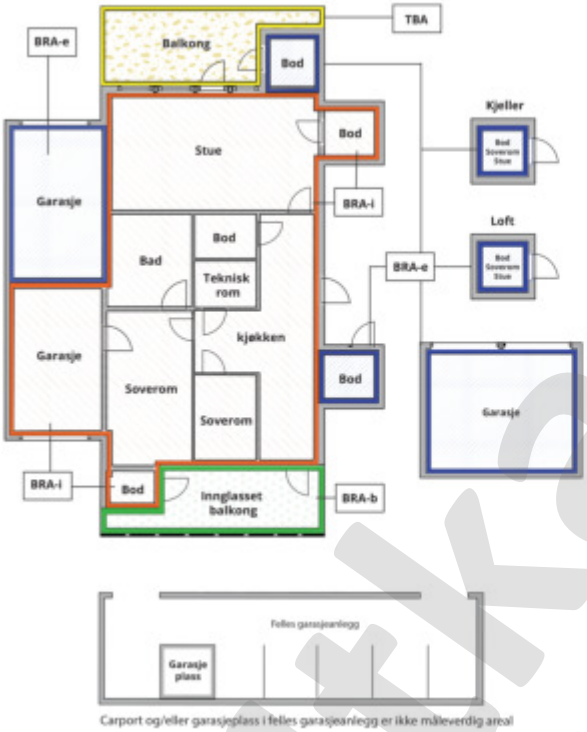
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet 9. Etasje	116	8		124	41
SUM	**116**	**8**			**41**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 9. Etasje	Entré, Bad 1, Bad 2, Bod innv, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod kjeller	

Kommentar

Takhøyde cirka 2,6M
Bod cirka 7,6m2.
2 Parkeringsplasser i felles garasje, disse er merket 169 og 170. Lader på plass 170.
Balkong fra soverom.
Terrasse fra stuen.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro og rør 2023 -2025. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utkast

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Ashwini Annie Philip	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	213		237		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Innspurten 10 B

Hjemmelshaver
Philip Ashwini Annie, Philip Nicky Koshy

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Utkast

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

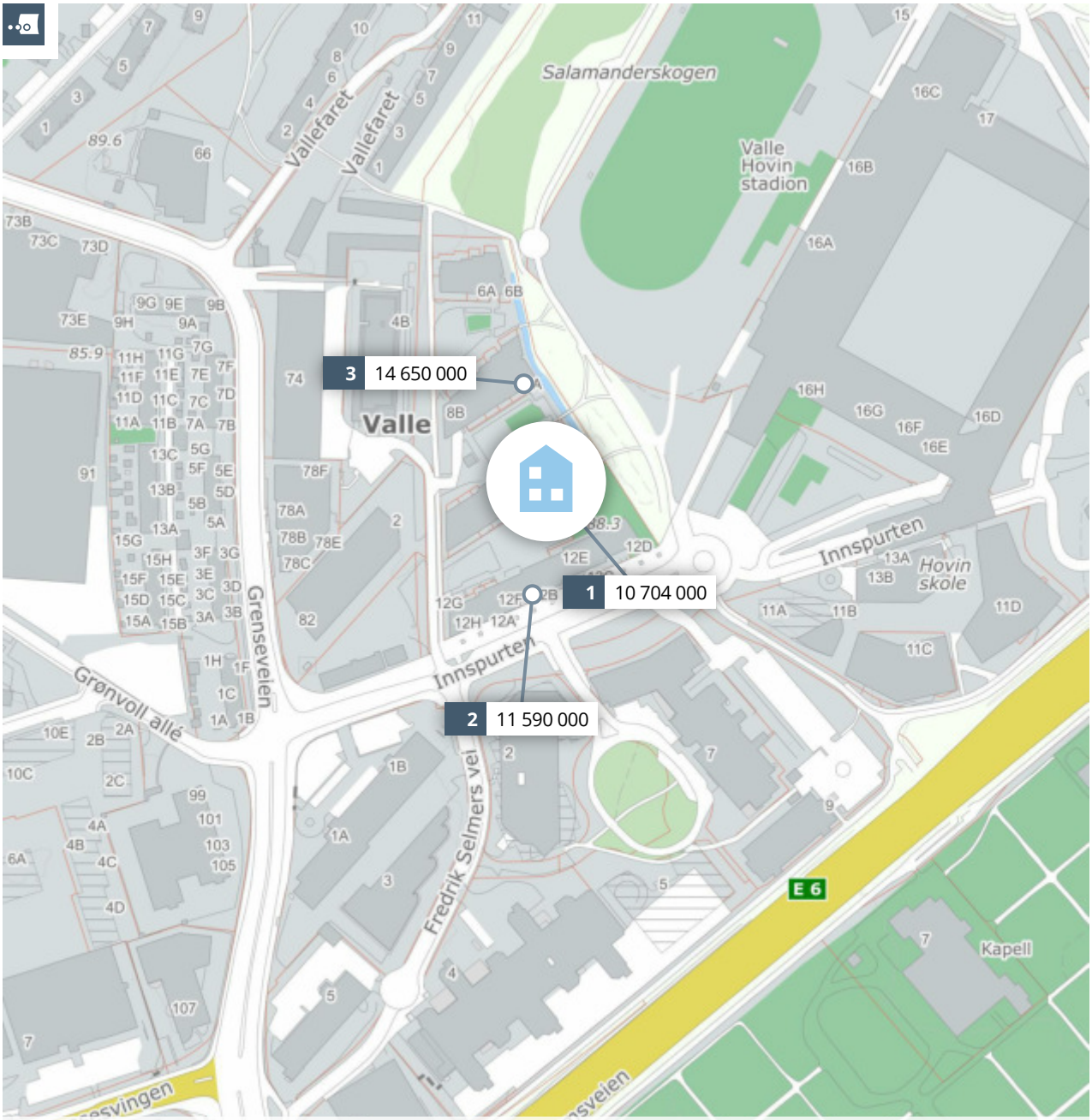
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INNSPURTEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 29.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Innspurten 10 B, 0663 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 130 BNR 213 FNR 0 SNR 237 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	146 789
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	9

Balkong Heis Parkering

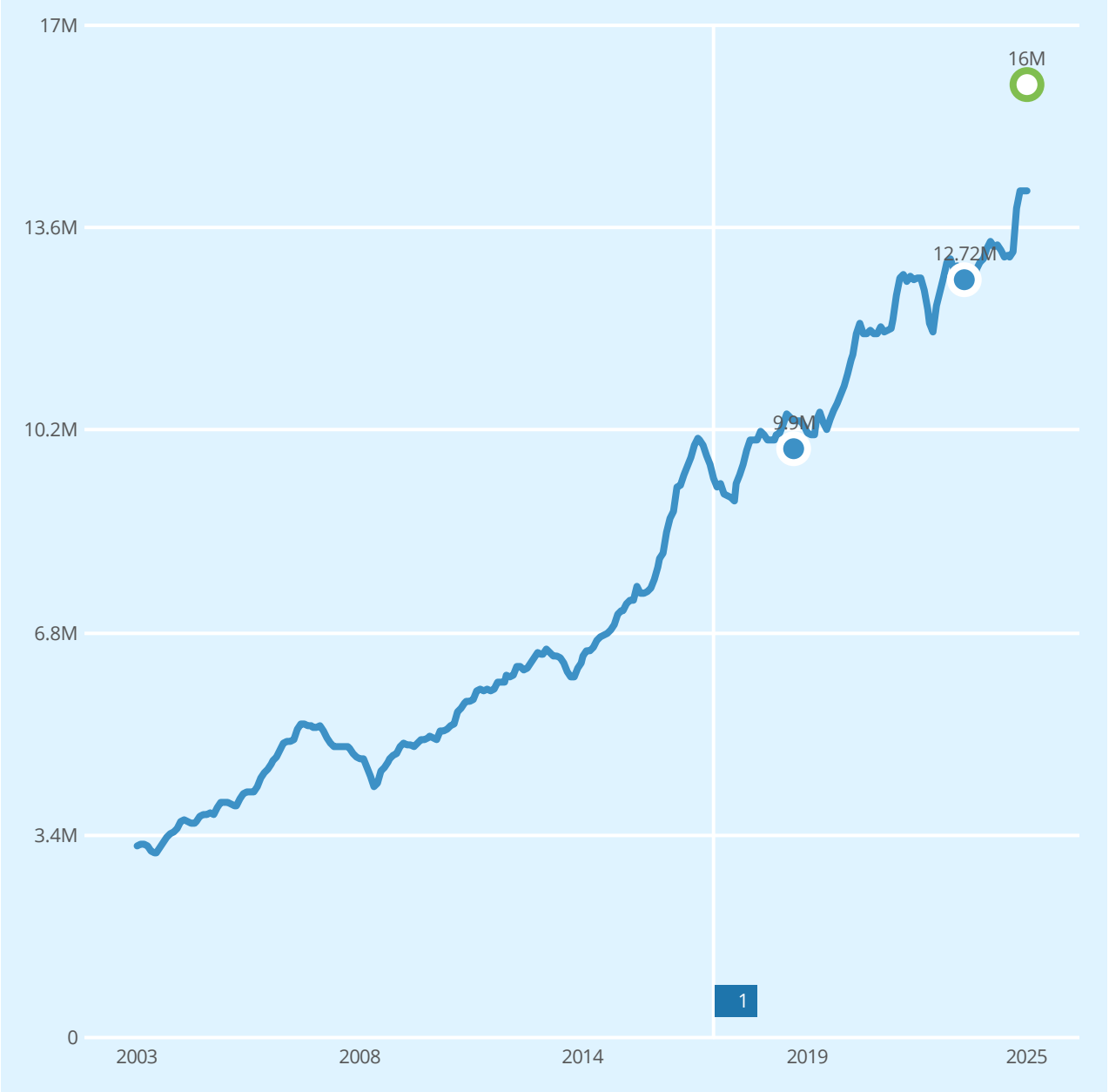
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Innspurten 10 B 93 m²	2019	8. etg	3 sov	31.05.2023	10 700 000	**10 700 000**	4 000	10 704 000	**115 097**
2	Innspurten 12 B 97 m²	2019	6. etg	3 sov	29.06.2024	11 590 000	**11 590 000**	0	11 590 000	**119 485**
3	Innspurten 8 A 121 m²	2018	8. etg	3 sov	24.04.2025	13 250 000	**14 650 000**	0	14 650 000	**121 074**

Områdets mest påkostede leilighet. Ingen sammenlignbare alternativer og meget sjelden anledning, utsikt utenom det vanlige, ingen innsyn, og gjennomgående høy og påkostet standard, her kan du flytte rett inn. Det ble nylig solgt en leilighet som var noe større til 14.650',- denne leiligheten er vesentlig mer påkostet med skreddersydde løsninger siden kjøpstidspunkt, gjennomgående downlights i himling. Spektakulær utsikt mot Holmenkollen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



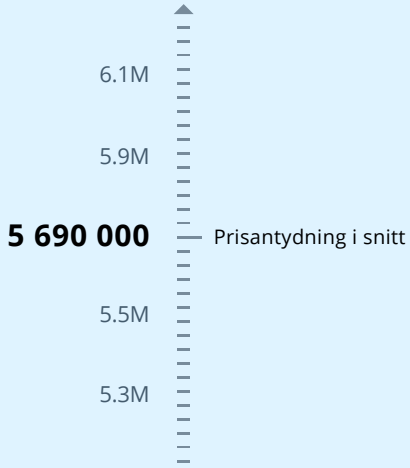
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2023	26.09.2023	01.12.2023	12 500 000	12 710 000	5 000	12 715 000	2
27.06.2019		27.06.2019	-	9 900 000	-	9 900 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Påkostet, og meget god intern beliggenhet. nylig solgt en til 14650' denne ligger høyere og bedre til med bedre standard.

Leiligheter til salgs i VALLE grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Leiligheter solgt i VALLE grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

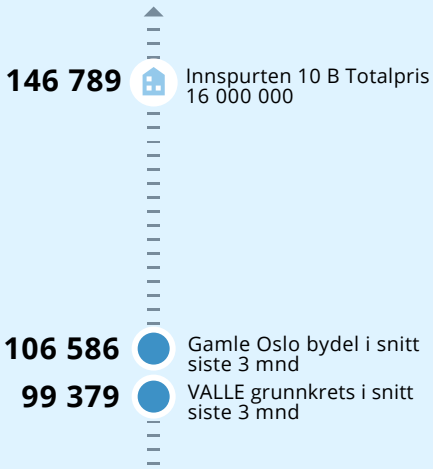


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 3.8% over prisantydning

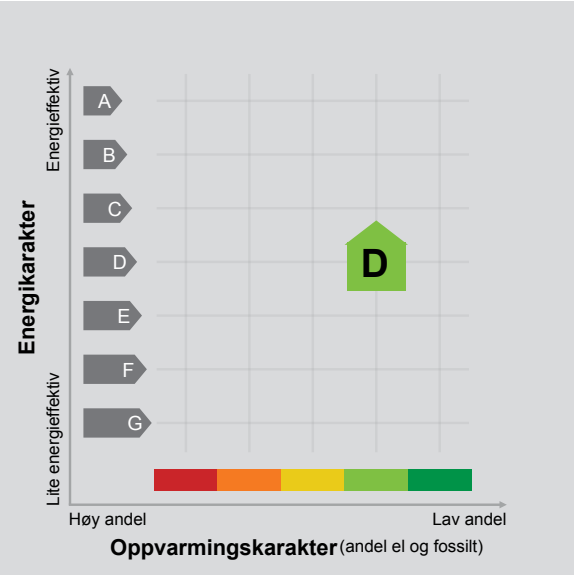
Analyse m²-priser



ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Innspurten 10B
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	237
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300609261
Bruksenhetsnummer	H0902
Merkenummer	Energiattest-2025-123513
Dato	21.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Innspurten 10B	300609261	H0902	237	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	116 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	116 m²
Totalt BRA	116 m²
Oppvarmet luftvolum	279 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	164,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.12.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	40,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	11,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	122,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 402 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	132,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 696 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	132,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 402 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 373 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 029 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 402 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	32,3 %

MEGLERBREV

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3003610@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003610/302-25-0125 innspurten 10b . Vår ref.: 7877-1-237 Dato: 20.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinenga
Organisasjonsnr:	921564074
Seksjonseier:	Philip, Nicky
Medeier:	Philip, Ashwini
Leilighetsnummer:	237
Adresse:	Innspurten 10 B, 0663 OSLO
Seksjonsnummer:	237
Gnr.	130
Bnr.	213

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6688625.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjoner har p-plass. Det forutsettes at plassen følger ved salg da den er tinglyst på boligseksjonen. Plassene tinglyses som ideel andel 1/239 gnr.130 bnr.213 snr.357 (realsameie). Felleskostnader for plassen kommer i tillegg til kostnader for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser. Vedtekter for Hovinenga garasjesameie følger bak vedtektene til boligselskapet. Fjernvarme til oppvaming og varmt tappevann: Den enkelte seksjonseier faktureres av Eviny iht. faktisk forbruk. Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 567,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 397,40	
TV/bredbånd	170,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	257,-
Fradragsberettigede kostnader:	52,-
Annen formue:	8 334,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Tonstad Leknes, e-post: hovinenga@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7877
SAMEIET HOVINENGA

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVINENGA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7877

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold
7. Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere
8. Husordensreglene §7 Bruk av grill
9. Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene
10. Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOVINENGA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Selma Sarotic velges som protokollvitne

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7877 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 6

Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold

Forslag fremmet av:
Marit Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I husordensreglene for sameiet står det at «Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser». Mange lufter hundene på plenene der små unger krabber/leker om sommeren. Teksten forslås endret til:

«Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører sameiet».

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas. Men Styret oppfordrer alle med dyr om å vise hensyn og ikke la dyr gjøre fra seg på plenene i fellesområdene.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 8 pkt 3 “Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser” endres til “Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører Sameiet”

Sak 7

Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår etter tilbakemeldinger fra beboere om at bestemmelsen om alminnelig ro utvides til å også gjelde utendørs fellesområder.

Husordensreglenes «§2. Hensynet til øvrige beboere» lyder i dag:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 lørdager På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-19:00

- Lørdager klokken 10:00 – 16:00

- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Foreslås endret til:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private

arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Alminnelig ro gjelder også for utendørs fellesarealer for samme tidsrom.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst muligvsjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 lørdager På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-19:00

- Lørdager klokken 10:00 – 16:00

- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 8

Husordensreglene §7 Bruk av grill

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår etter tilbakemeldinger å forenkle bestemmelsen om bruk av grill, for å ikke måtte oppdatere denne jevnlig om nye alternative matlagingsapparater dukker opp.

Husordensreglenes «§ 7. Bruk av grill» lyder i dag:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 9

Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å kunne ta inn i bestemmelsene at styret i enkelte tilfeller kan tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Dette vil være tilfeller der annen løsning mellom beboere eller ved bistand fra styret ikke fører frem. Styret foreslår samtidig at faktiske kostnader ved en slik vekterutrykning faktureres eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterbistand.

Husordensreglenes «§10. Brudd på husordensreglene» lyder i dag:

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Foreslås endret til:

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan om nødvendig tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Faktiske kostnader ved vekterutrykning kan viderefaktureres til eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterutrykning.

Forslag til vedtak
Endring godkjennes

Sak 10
Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser behov for å presisere §6 i vedtektene ytterligere, ved å ta inn varmepumpe som eksempel på utvendige endringer på fasade som ikke kan gjennomføres uten godkjenning fra styret. Alle endringer som kan medføre endring på fasade eller flate mot fellesareal må allerede jfr § 6 alltid forhåndsgodkjennes av styret og er ikke begrenset til de opplistede eksemplene, disse er kun eksempler.

Vedtektenes "§ 6 Bygningsmessige arbeider" lyder i dag:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Foreslås endret til:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder eksempelvis, men ikke begrenset til: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av varmepumpe, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Forslag til vedtak

Endringer godkjennes

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inge Manfred Bjørlin
- Selma Sarotic

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Amanda Midtun
- Leif Ketil Solberg

Styrets årsrapport

I styret sitter Øystein Tonstad Leknes (styreleder), Selma Sarotic, Inge Manfred Bjørlin, Hanne Julie Ansnes og Endre Solvang. Mohamed Elfaqih er vara. Styret hadde møter omtrent en gang i måneden i 2024, i tillegg til jevnlig dialog mellom møtene.

Spørsmål og svar

Styret besvarer daglig henvendelser fra beboere på epost og Vibbo, og har jevnlig kontakt med Sameiets leverandører. Styret mottok, besvarte og fulgte opp ca 2000 henvendelser fra beboere, dialog med leverandører og informasjon fra offentlige etater på e-post og Vibbo det siste året. Vi oppfordrer til å bruke Vibbo og styre-eposten ved henvendelser.

Energikartlegging

Styret søkte om midler fra Enova og Oslo kommune til energikartlegging av Sameiet, og fikk innvilget 100 % dekning. Det betyr at vi fikk en kartlegging til verdi av ca. 750 000. Dette arbeidet ble påbegynt i 2024 og vil fortsette inn i 2025. I 2024 har Sameiet isolert varmerør, som er forventet å bli nedbetalt i form av innsparte kostnader i løpet av få år. I tillegg har vi skrudd ned temperaturen i garasjene, som har gitt besparelser.

Ny avtale med Schindler heis

I 2024 inngikk vi en ny avtale der vi fikk tilgang til varslinger ved for eksempel heisstans. De aller fleste heisstansene gir styret automatisk varsling, som så forsøker å få heisen i gang igjen før eventuell bestilling av heismontør. Vi har god responstid fra Schindler i ordinær arbeidstid, men etter kl. 15 eller i helger og helligdager kan det være vanskeligere å få til reparasjon utover hastehjelp, som å få ut person ved heisstans.

Avtale med lekeplasskontrollør

Styret har opprettholdt avtaler inn i 2024, i tillegg til å inngå en avtale med en sertifisert lekeplasskontrollør. Det betyr at lekeapparatene blir gjennomgått og kontrollert av en fagekspert årlig, i tillegg til at styret og vaktmester/styret har jevnlige visuelle inspeksjoner.

Praktiske oppgaver som utføres av Styret

Vi i styret utfører mange praktiske oppgaver, som gjør at vi sparer Sameiet mye kostnader til leverandører. For eksempel følger styret opp og fikser heiser ved heisstans, fikser dører og døråpnere, garasjeporter, programmerer nøkkelbrikker, vedlikehold av benker, uteområder og pergola, og mange andre løpende oppgaver som dukker opp.

Uttalelser og nabovarsler

I 2024 har styret hatt jevnlig kontakt med utbyggere i området rundt, og gitt tilbakemeldinger om støy eller andre ting som påvirker oss og nærområdet. Vi hadde dessverre ikke nok påvirkningskraft til å stoppe videre bruk av brakkerigg på nabotomten, regulert som fri-/parkområde, men vi gjorde det vi kunne i sakens anledning. Styret har også kontakt med Bymiljøetaten og andre aktuelle kommunale etater ved behov i saker som gjelder vårt nærområde.

Nedbetalt lån for styrekontoret/fellesrom

I 2024 valgte styret å betale ned lånet som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av styrekontoret/fellesrommet i 12H. Dette gjorde vi fordi renten var høy, og en nedbetaling av hele lånet gav Sameiet en innsparing. Sameiet hadde fått et overskudd i 2023 som gjorde nedbetalingen mulig.

Eiendomsovertagelse av innkjøringen til nr 8/10 (2024)

På grunn av en forsinkelse hadde ikke Selvaag overdratt hele eiendommen til Hovinenga. Dette ble fullført i 2024, og gjaldt kun en liten del av innkjøringen til garasjen i Innspurten 6-8.

Forsikringssaker og reklamasjoner

I 2024 gikk reklamasjonen ut for fellesområdene. Dermed gjenstår det bare pågående saker som ikke er lukket. Vi har sett oss forpliktet til å engasjere ekstern ekspertise i form av OBOS Prosjekt, advokater og SINTEF for å hjelpe oss i dialogen med Selvaag opp mot noen mulige mangler på enkelte deler av fasaden knyttet til balkonger. Dette kom vi ikke i mål med i 2024. Dette ga et utslag på regnskapet for 2024, men styret undersøker muligheten for å få refundert juridisk bistand fra forsikringsselskapet.

Kvalitet på vask av fellesarealer

Gjennom 2024 har styret vært i kontakt med vaskefirmaet, og vi varslet oppsigelse. Det endte med at vårt vaktmesterfirma, som har engasjert vaskefirmaet, byttet dem ut og i tillegg ga oss kompensasjon for manglende vask. Vi er mer fornøyd med vaskingen nå enn tidligere.

Ladestasjoner

I 2024 har vi investert i stabiliteten på ladestasjonene i Sameiet. Det har vært noe varierende WIFI-dekning i anlegget, men dette er nå utbedret.

Dugnader

Vi takker beboerne for vellykkede dugnader i 2024, der vi blant annet vedlikeholdt pergola, benker og bord mellom nr 10 og 12 for å øke varigheten, vedlikeholdt grøntarealer, fjernet vintergrus, vasket alle inngangstablåer og pyntet med blomster i bed og potter.

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921 564 074, KUNDENR. 7877

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 896 656	11 249 283	11 953 875	12 456 000
Ladeinntekter EL-bil	3	295 288	366 557	30 000	300 000
Andre inntekter	3	121 698	156 714	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 313 642**	**11 772 554**	**12 303 875**	**12 806 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-63 450	-64 000	-70 000
Styrehonorar	5	-500 000	-450 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-11 700	-32 860	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-452 938	-430 738	-445 000	-460 000
Konsulenthonorar	7	-410 772	-16 097	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 891 389	-1 349 984	-1 611 000	-1 634 000
Forsikringer		-854 786	-723 014	-758 000	-965 000
Kommunale avgifter	9	-4 118 661	-3 525 114	-4 094 000	-4 674 000
Energi/fyring	10	-1 644 715	-1 744 441	-1 700 000	-1 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-721 590	-679 248	-700 000	-728 000
Andre driftskostnader	11	-1 806 604	-1 595 388	-1 629 000	-1 766 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 508 756**	**-10 639 537**	**-11 551 000**	**-12 498 000**
DRIFTSRESULTAT		**-195 114**	**1 133 017**	**752 875**	**308 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 997	44 325	0	0
Finanskostnader	13	-10 869	-68 957	-169 600	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 128**	**-24 632**	**-169 600**	**-100 000**
ÅRSRESULTAT		**-151 986**	**1 108 385**	**583 275**	**208 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 108 385		
Fra opptjent egenkapital		-151 986	0		

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921 564 074, KUNDENR. 7877

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	1 282 420	1 282 420
Andre varige driftsmidler	15	11 701	23 401
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 294 121**	**1 305 821**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		123 708	96 835
Forskuddsbetalte kostnader		467 355	328 082
Driftskonto OBOS-banken		569 265	2 078 805
Driftskonto OBOS-banken II		15 000	15 000
Sparekonto OBOS-banken		1 192 740	1 074 931
SUM OMLØPSMIDLER		**2 368 068**	**3 593 652**
SUM EIENDELER		**3 662 189**	**4 899 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 996 447	3 148 432
SUM EGENKAPITAL		**2 996 447**	**3 148 432**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	930 651
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**930 651**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 956	145 940
Leverandørgjeld		511 786	659 558
Påløpte renter		0	6 337
Påløpte avdrag		0	8 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		**665 742**	**820 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 662 189**	**4 899 473**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Hovinenga

Øystein Tonstad Leknes Hanne Julie Nilsen Ansnes Inge Manfred Bjørlin

Endre Solvang Selma Sarotic

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 577 712
KabelTV	715 080
Garasjeleie	603 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 896 656**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader	34 611
Lading av kjøretøy	295 288
Tilknytting ladepunkt	10 000
Salg nøkler	10 800
Tryg Forsikring skadeoppgjør	56 720
Utleieinntekter	9 400
Opprydding kundereskontro	167
SUM ANDRE INNTEKTER	**416 986**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 3 670, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-70 805
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 330
Konsulenthonorarer, Sintef	-328 637
SUM KONSULENTHONORAR	**-410 772**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-235 520
Drift/vedlikehold VVS	-432 691
Drift/vedlikehold elektro	-269 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 782
Drift/vedlikehold heisanlegg	-266 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-218 991
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 296
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 114
Egenandel forsikring	-7 350
Kostnader dugnader	-5 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 891 389**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 980
Vann- og avløpsavgift	-2 738 399
Renovasjonsavgift	-1 377 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 118 661**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-885 974
Fjernvarme	-753 491
Andre fyringskostnader	-5 250
SUM ENERGI / FYRING	**-1 644 715**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-46 676
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Annet driftsmateriale	-2 487
Lyspærer og sikringer	-10 185
Vaktmestertjenester	-599 136
Vakthold	-275 578
Renhold ved firmaer	-751 291
Andre fremmede tjenester	-53 587
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 670
Andre kontorkostnader	-19 104
Bank- og kortgebyr	-4 890
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-20 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 806 604**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	52 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 356
SUM FINANSINNTEKTER	**53 997**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-10 518
Renter på leverandørgjeld	-351
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 869**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Lokale seksjon 356, styre-/fellesrom	1 282 420
SUM LEILIGHETER	**1 282 420**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kontormøbler		
Tilgang 2021	63 482	
Avskrevet tidligere	-63 481	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2021	58 500	
Avskrevet tidligere	-35 100	
Avskrevet i år	-11 700	
		11 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 701**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %.

Opprinnelig 2020	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	319 349	
Nedbetalt i år	930 651	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINENGA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINENGA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LNN76-QUM4E-8PJT4-Q8JEK-2YT0X-KTVBZ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 11:38:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LNN76-QUM4E-8PJT4-Q8JEK-2YT0X-KTVBZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 7877 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOVINENGA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Selma Sarotic velges som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold

Husordensreglenes § 8 pkt 3 “Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser” endres til “Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører Sameiet”

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere

Endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Husordensreglene §7 Bruk av grill

Endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene

Endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider

Endringer godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Inge Manfred Bjørlin

☐ Selma Sarotic

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Amanda Midtun

☐ Leif Ketil Solberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7877

Sameiet Hovinenga

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinenga

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7877

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Unloc på dører til bodarealer
7. Parkeringsoblat for sykler
8. Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga
9. Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga
10. Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass
11. Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Hovinenga

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Selma Sarotic velges til å signere protokollen

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 6

Unloc på dører til bodarealer

Forslag fremmet av:
Kai Inge Rokstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Unlock -bruken bør utvides til å også omfatte dører til bodene. Først da har man en fullstendig løsning hvor man ikke lenger er avhengig av fysisk nøkkel/brikke for å komme seg rundt. Bruk av app vil også kunne bedre sikkerheten ettersom "forsvunnet/stjålet brikke" kanskje lettere kan glemmes dersom man har flere tilgjengelig. Ingen "mister" app-tilgangen slik at uvedkommende kan bruke denne.»

Styrets innstilling

Styret anser det som et godt forslag, men anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelsen er at investeringskostnaden er estimert til mellom 70.000,- NOK og 100.000,- NOK i tillegg til at det vil påløpe økte driftsutgifter. Det har i det siste også dukket opp enkelte saker rundt vedlikehold og oppfølging av bygg som vil føre til ekstrautgifter, og Styret anbefaler at ekstra midler holdes av til dette. Styret er åpen for at forslaget tas opp til ny vurdering ved senere anledning.

Forslag til vedtak

Unlock installeres på dører i bodareal

Sak 7

Parkeringsoblat for sykler

Forslag fremmet av:
Kai Inge Rokstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Det er fortsatt mange fulle sykkelstativ med sykler som nesten aldri brukes. Forslag: innføre internt parkeringsoblat for sykler, med en passende avgift slik at det blir mindre gunstig å eie mange unødvendige sykler som bare blir stående. Inntektene kan brukes på sykkelvask pumpeutstyr etc.

Ref:

** https://www.furhoffs.com/no/rustfri-innredning/rustfri-innredning/sko-stovelvaskr/sykkelvask-furo509-80,*

** https://www.sandvikplay.no/produkt/9331/sykkel-servicestasjon)»*

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelse: Det er mange ledige sykkelpareringsplasser i parkeringskjelleren under Innspurten 6/8. Det er i tillegg bestilt flere stativer som både allerede er satt ut og vil settes ut på ledige arealer, inkluder ett nytt toetasjes stativ. Styret anser det slik at eksisterende ledig kapasitet samt anskaffelse av nye sykkelstativer vil dekke behovet for sykkelparkering for alle. Styret har også begrenset administrativ kapasitet til å administrere og følge opp en oblatordning.

Installasjon av sykkelvask som foreslått er dessverre ikke mulig og for dyrt, da det ikke er avløp i garasje/fellesarealer for dette. Det stilles også strenge krav til utslipp og rensing fra vaskeanlegg som Sameiet ikke har mulighet til å oppfylle.

Forslag til vedtak
Innføring av parkeringsoblat for sykler godkjennes

Sak 8

Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett behov for en revisjon av vedtekter og husordensregler. Det er naturlig med en gjennomgang av disse i sin helhet da Sameiet nå har vært i drift i noen år. Styret har forslag til endringer i **Vedtekter for Sameiet Hovinenga**, **Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie** *og* **Husordensregler for Sameiet Hovinenga***:*

Forslag til endring 1

I Sameiet Hovinengas vedtekter §4 om «Rett til bruk», og derunder §4.4 «Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider», første avsnitt, foreslås å få et tillegg som presiserer at kun Sameiets leverandør av ladere og ladenettverk kan benyttes for etablering av lader for bil. Samtidig foreslås endring av overskrift for §4.4

§4.4, første avsnitt, foreslås endret fra:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Avsnittet foreslås endret til:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det kan kun benyttes sameiets felles leverandør av ladere og ladenettverk.

Samtidig foreslår overskriften på §4.4 å endres til «Ladepunkt for kjøretøy»

Forslag til endring 2

Sameiet Hovinengas vedtekter §6 om «Bygningsmessige arbeider» foreslås å justeres.

§6, første avsnitt, foreslås endret fra:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Avsnittet foreslås endret til:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Forslag til endring 3

Sameiet Hovinengas vedtekter §22 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

Forslag til vedtak

Fremlagte vedtektsendringer godkjennes

Sak 9

Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring 1

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», andre avsnitt, foreslås endret slik at tid for alminnelig ro er lik for alle dager i uken og i tråd med kommunalt regelverk for ro.

§2, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Avsnittet foreslås endret til:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Forslag til endring 2

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», sjette avsnitt, foreslås korrigert for skrivefeil:

§2, sjette avsnitt, foreslås endret fra:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører bankeing, borin, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:02-19:00
- Lørdager klokken 10:00 – 16:00
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

Avsnittet foreslås endret til:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

· På hverdager klokken 07:00-19:00

· Lørdager klokken 10:00 – 16:00

· På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til endring 3

Til Husordensreglenes §3 om «Orden i fellesområdene» foreslås lagt til et nytt tredje avsnitt om bruk av balkongene for å oppdatere husordensreglene etter dagens praksis. Samtidig foreslås å oppdatere paragrafens overskrift.

Overskriften til §3 foreslås endret fra «Orden i fellesområdene» til «Orden i fellesområdene og bruk av balkongene»

Et nytt tredje avsnitt foreslås lagt til:
Det ikke er tillatt å vaske balkonger ved å spyle/helle vann, da vannet renner ned på balkongen til naboen under.

Forslag til endring 4

Husordensreglenes §4 om «Avfallshåndtering», andre avsnitt, foreslås endret for å rette feil om håndtering av glass og metall og adressere et gjentakende problem med isopor som kastes i restavfall.

§4, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Til:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal sorteres i egne avfallsbeholdere for glass og metall. Hageavfall, isopor, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Forslag til endring 5

Husordensreglenes §7 om «Bruk av grill» foreslås endret ved å legge til punkt om frityrkokere fra:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Paragrafen foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Forslag til endring 6

Husordensreglenes §9 om «Solskjerming» foreslås endret slik at paragrafen er i overensstemmelse med vedtektenes §6, forenkles og er i henhold til praksis.

§9 foreslås endret fra:

Ved montering av utvendig solavskjerming (screens) skal følgende fargekoder brukes: Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge. Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151. Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10. Det er ikke tillat med markiser som må festes i veggen. Markiser kan festes i undersiden av balkong over. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er tillatt med pergola på terrassene, men pergolaen kan ikke festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade. Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Paragrafen foreslår endret til:

Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret (jfr. Sameiets Vedtekter § 6).

Ved godkjent montering av screens, duker og pergola skal følgende fargekoder brukes:
- Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge.
- Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151.

Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10.

Ved montering av pergola kan ikke pergolaen festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens

Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade.

Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Forslag til vedtak

Endringene i husordensreglene godkjennes

Sak 10

Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN! Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Styret har ved gjennomgang av vedtekter sett at vedtektene for Hovinenga Garasjesameie ikke har noen bestemmelse om utleie av parkeringsplass. Vi vet at det i dag drives utleie av parkeringsplasser til både interne og eksterne, og etter dagens vedtekter er dette tillatt i og med at det ikke er omtalt noen begrensning i vedtektene. Styret ønsker en avklaring på om andelseierne ønsker videreføring av dagens praksis, eller om utleie av parkeringsplass bør begrenses til å kun kunne leie ut til interne.
Styret ber om at alle som har sameieandel i Hovinenga Garasjesameie med bruksrett til parkeringsplass tar stilling til følgende forslag til vedtektsendring:

Forslag til vedtak

Leie av parkeringsplass begrenses til kun utleie til interne Det foreslås et nytt sjette avsnitt i §6 om «Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass» i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie: "Parkeringsplasser kan kun leies ut internt til seksjonseiere og leietakere i Sameiet Hovinenga."

Sak 11

Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN!
Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring 1

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §4 om «Fysisk bruk av sameiets eiendom», syvende avsnitt, foreslås endret for å være korrekt i henhold til dagens løsning.

§4, syvende avsnitt, foreslås endret fra:

Det er XXX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Ønsker andre garasjeeiere ladestasjoner må det må søkes styret i Sameiet Hovinenga som vurderer muligheter/kostnad for etablering av dette. Seksjonseieren må således selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Avsnittet foreslås endret til:

Det er felles ladenettverk for lading av kjøretøy i garasjeanlegget der hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør for bruk og betaling av ladenettverket. Ønsker andre garasjeeiere å etablere ladepunkt må det bestilles ladepunkt fra Sameiets felles leverandør. Seksjonseieren må selv bekoste ladestasjon og montering av denne. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

Forslag til endring 2

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §19 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringer i garasjesameiet godkjennes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øystein Leknes

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

- Endre Solvang
- Hanne Julie Ansnes

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

- Inge Manfred Bjørlin

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

- Mohammed Elfaqih

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

- Amanda Midtun
- Leif Ketil Solberg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Tonstad Leknes	Innspurten 8 A
Styremedlem	Hanne Julie Nilsen Ansnes	Innspurten 12 C
Styremedlem	Inge Manfred Bjørlin	Innspurten 10 B
Styremedlem	Selma Sarotic	Innspurten 12 D
Styremedlem	Endre Solvang	Innspurten 12 A
Varamedlem	Mohamed Elfaqih	Innspurten 8 A

Valgkomiteen

Amanda Midtun	Innspurten 6 A
Leif Ketil Solberg	Innspurten 12 D

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinenga
Sameiet består av 357 seksjoner.
Sameiet Hovinenga er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 921564074, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
130 213

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Hovinenga har ingen ansatte.

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

Kommentarer fra styret for 2023 for Hovinenga sameie

Innledning

I styret sitter Øystein Tonstad Leknes (styreleder), Selma Sarotic, Inge Manfred Bjørlin, Hanne Julie Ansnes og Endre Solvang. Mohamed Elfaqih er vara. Styret hadde møter en gang i måneden i 2023, i tillegg til jevnlig dialog mellom møtene.

Ny arealberegning

Ny arealberegning etter klage fra et oppmerksomt styre førte til at kommunen skyldte sameiet penger fra 2019-2022, og som ble tilbakebetalt i 2023. Dette gjorde at sameiet fikk tilbake ca. 324 000 kr fra kommunen, og har et lavere og riktig gebyr framover.

Andre innsparinger

Styret inngikk avtale med nytt gartnerselskap i 2023. Dette har gitt en innsparing, i tillegg til at vi er mer fornøyde med nytt firma. Vi forhandlet også ned den årlige prisen på forsikring med nærmere 100 000 kr.

I tillegg har styret vært veldig aktive og gjort mye arbeid som har spart sameiet for kostnader, f.eks. ved heisstans, dørproblemer, nøkkelbrikker og tett oppfølging med skadesaker. I tillegg har sameiet gjennom dugnad bidratt positivt til resultatet, der f.eks. de nye benkene ble beiset. Det gode resultatet for 2023 gjør at sameiet er godt rustet for å følge opp vedlikehold og uforutsette hendelser og skader.

Nye infoskjermer

Det nye systemet Styretavla er mer stabilt, har mer og bedre funksjonalitet, bedre fleksibilitet og brukervennlighet, og samtidig billigere enn tidligere løsning. Dette håper Styret vil gi enda bedre informasjon, og at infoskjermene vil være et godt supplement til Vibbo.

Uttalelser og nabovarsler

Styret har vært aktive i å svare på nabovarsler fra kommunen. Vi har vært opptatt av å få ned støyen i området, og dette har vi i noen grad fått til. Vi har hatt flere møter med bydelsoverlegen og utbyggere. Vi har tatt beboerklager videre, og fått løst flere utfordringer med lyd- og lysforurensning.

Internett

Mange er fornøyde med vårt fibernett som har høy hastighet, men det har vært en del som har opplevd treigere nett enn det vi er lovet, og også ustabilitet. Dette har styret fulgt opp tett, og gjennom en undersøkelse fikk alle som hadde problemer muligheten til å få hjelp fra leverandør. Vi opplever at det har bedret seg betraktelig.

Nytt system for elbillading

I 2023 fikk vi en avtale som gjorde at hver beboer får spotpris + fast avgift i stedet for en fastpris som var vanskelig å sette. Dette har gjort at beboerne kan velge å lade når det er billigere. Styret fremforhandlet en god avtale, der vi blant annet slapp månedsgebyr frem til

årsskiftet. Vi har også fulgt opp utfordringer og meldt inn flere forslag til endring av den nye ladeappen, noe som har blitt godt mottatt av Elaway.

Spørsmål og svar

Styret har også fått mange spørsmål i 2023, og vi svarer de aller fleste innen et par dager, og hastespørsmål er stort sett besvart innen en time.

Takk til alle beboere som har gjort at sameiet er et godt sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 773 262.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 445 000 til drift og vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hovinenga.

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINENGA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINENGA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: T2BUU-I3Z4F-XQ5AG-N7W2N-4MEJ5-P2A67

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T2BUU-I3Z4F-XQ5AG-N7W2N-4MEJ5-P2A67

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-06 16:48:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T2BUU-I3Z4F-XQ5AG-N7W2N-4MEJ5-P2A67

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921 564 074, KUNDENR. 7877

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 249 283	10 397 915	11 287 000	11 953 875
Ladeinntekter EL-bil	3	366 557	45 000	300 000	0
Andre inntekter	3	156 714	648 372	50 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 772 554**	**11 091 287**	**11 637 000**	**12 303 875**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-450 000	-500 000
Avskrivninger	15	-32 860	-32 860	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	-28 875	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-430 738	-414 110	-428 000	-445 000
Konsulenthonorar	7	-16 097	-60 461	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 349 984	-1 467 762	-1 486 000	-1 611 000
Forsikringer		-723 014	-737 057	-795 000	-758 000
Kommunale avgifter	9	-3 525 114	-2 951 825	-3 524 000	-4 094 000
Energi/fyring	10	-1 744 441	-2 071 403	-1 800 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-679 248	-903 774	-730 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-1 595 388	-1 559 306	-1 558 000	-1 629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 639 537**	**-10 740 882**	**-10 885 000**	**-11 551 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 133 017**	**350 406**	**752 000**	**752 875**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 325	12 259	0	0
Finanskostnader	13	-68 957	-55 984	-56 000	-169 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 632**	**-43 725**	**-56 000**	**-169 600**
ÅRSRESULTAT		**1 108 385**	**306 681**	**696 000**	**583 275**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 108 385	306 681		

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921 564 074, KUNDENR. 7877

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	1 282 420	1 282 420
Andre varige driftsmidler	15	23 401	56 261
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 305 821**	**1 338 681**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 765	19 490
Kundefordringer		80 070	40 035
Forskuddsbetalte kostnader		328 082	362 780
Andre kortsiktige fordringer		0	324 163
Driftskonto OBOS-banken		2 078 805	866 923
Driftskonto OBOS-banken II		15 000	15 000
Sparekonto OBOS-banken		1 074 931	1 046 635
SUM OMLØPSMIDLER		**3 593 652**	**2 675 027**
SUM EIENDELER		**4 899 473**	**4 013 708**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 148 432	2 040 047
SUM EGENKAPITAL		**3 148 432**	**2 040 047**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	930 651	1 032 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		**930 651**	**1 032 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 940	172 731
Leverandørgjeld		659 558	728 344
Påløpte renter		6 337	348
Påløpte avdrag		8 555	0
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**820 390**	**941 423**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 899 473**	**4 013 708**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Hovinenga

Øystein Tonstad Leknes Hanne Julie Nilsen Ansnes Inge Manfred Bjørlin

Selma Sarotic Endre Solvang

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 995 328
Kabel-TV	679 680
Garasjeleie	606 712
Korrigering Leie tidl.år	-11 297
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 270 423**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader lokale 356	-16 740
Garasje	-4 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 249 283**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Montering el-bil lader	5 000	
Lading av kjøretøy mm	361 557	
Inntekter ladere		366 557
Grenseveien 82 as, balkongvask		50 000
Regnskapskorrigeringer		37
Nettinnbetalinger		1 500
Nøkler		3 300
Utleie		6 000
Oslo Boligbygg strøm 2022		40 000
Oppgjør skade		33 100
Oppgjør skade		22 777
SUM ANDRE INNTEKTER		**523 271**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 2 941, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-6 201
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 896
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 097**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-193 899
Drift/vedlikehold VVS	-80 625
Drift/vedlikehold elektro	-71 829
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-279 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 367
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 096
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-153 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 262
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-102 728
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 349 984**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 416
Vann- og avløpsavgift	-2 259 137
Renovasjonsavgift	-1 263 561
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 525 114**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-885 461
Fjernvarme	-858 980
SUM ENERGI / FYRING	**-1 744 441**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-45 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 750
Vaktmestertjenester	-558 809
Vakthold	-257 415
Renhold ved firmaer	-586 040
Andre fremmede tjenester	-88 520
Trykksaker	-522
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 941
Andre kontorkostnader	-934
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-4 668
Velferdskostnader	-19 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 595 388**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 264
Andre renteinntekter	4 203
SUM FINANSINNTEKTER	**44 325**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 957
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 957**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Lokale seksjon 356, styre-/fellesrom	1 282 420
SUM LEILIGHETER	**1 282 420**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kontormøbler		
Tilgang 2021	63 482	
Avskrevet tidligere	-42 321	
Avskrevet i år	-21 160	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2021	58 500	
Avskrevet tidligere	-23 400	
Avskrevet i år	-11 700	
		23 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**23 401**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-32 860**

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	217 762	
Nedbetalt i år	101 587	
		-930 651
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-930 651**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688625. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.04.24
Selskapsnummer: 7877 **Selskapsnavn:** Sameiet Hovinenga

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Selma Sarotic velges til å signere protokollen

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Unloc på dører til bodarealer

Unlock installeres på dører i bodareal

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Parkeringsoblat for sykler

Innføring av parkeringsoblat for sykler godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga

Fremlagte vedtektsendringer godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga

Endringene i husordensreglene godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Leie av parkeringsplass begrenses til kun utleie til interne Det foreslås et nytt sjette avsnitt i §6 om «Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass» i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie: "Parkeringsplasser kan kun leies ut internt til seksjonseiere og leietakere i Sameiet Hovinenga."

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie

Vedtektsendringer i garasjesameiet godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Øystein Leknes

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Endre Solvang
- [ ] Hanne Julie Ansnes

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Inge Manfred Bjørlin

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Mohammed Elfaqih

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Amanda Midtun
- [ ] Leif Ketil Solberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOVINENGA

Organisasjonsnummer: 921564074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 134.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Selma Sarotic velges som protokollvitne
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 500 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold

Fremmet av: Marit Solberg

I husordensreglene for sameiet står det at «Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser». Mange lufter hundene på plenene der små unger krabber/leker om sommeren. Teksten forslås endret til:

«Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører sameiet».

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas. Men Styret oppfordrer alle med dyr om å vise hensyn og ikke la dyr gjøre fra seg på plenene i fellesområdene.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **59**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere

Styret foreslår etter tilbakemeldinger fra beboere om at bestemmelsen om alminnelig ro utvides til å også gjelde utendørs fellesområder.

Husordensreglenes «§2. Hensynet til øvrige beboere» lyder i dag:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 lørdager På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-19:00

- Lørdager klokken 10:00 – 16:00

- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Foreslås endret til:

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private

arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Alminnelig ro gjelder også for utendørs fellesarealer for samme tidsrom.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst muligvsjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 lørdager På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-19:00

- Lørdager klokken 10:00 – 16:00

- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Husordensreglene §7 Bruk av grill

Styret foreslår etter tilbakemeldinger å forenkle bestemmelsen om bruk av grill, for å ikke måtte oppdatere denne jevnlig om nye alternative matlagingsapparater dukker opp.

Husordensreglenes «§ 7. Bruk av grill» lyder i dag:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene

Styret ser behov for å kunne ta inn i bestemmelsene at styret i enkelte tilfeller kan tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Dette vil være tilfeller der annen løsning mellom beboere eller ved bistand fra styret ikke fører frem. Styret foreslår samtidig at faktiske kostnader ved en slik vekterutrykning faktureres eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterbistand.

Husordensreglenes «§10. Brudd på husordensreglene» lyder i dag:

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Foreslås endret til:

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten

løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan om nødvendig tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Faktiske kostnader ved vekterutrykning kan viderefaktureres til eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterutrykning.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider

Styret ser behov for å presisere §6 i vedtektene ytterligere, ved å ta inn varmepumpe som eksempel på utvendige endringer på fasade som ikke kan gjennomføres uten godkjenning fra styret. Alle endringer som kan medføre endring på fasade eller flate mot fellesareal må allerede jfr § 6 alltid forhåndsgodkjennes av styret og er ikke begrenset til de opplistede eksemplene, disse er kun eksempler.

Vedtektenes "§ 6 Bygningsmessige arbeider" lyder i dag:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Foreslås endret til:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder eksempelvis, men ikke begrenset til: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av varmepumpe, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringer godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inge Manfred Bjørlin (84 stemmer)
Selma Sarotic (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inge Manfred Bjørlin
Selma Sarotic

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Midtun (87 stemmer)
Leif Ketil Solberg (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Midtun
Leif Ketil Solberg

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Hovinenga

Organisasjonsnummer: 921564074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. april kl. 09:00 til 18. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Selma Sarotic velges til å signere protokollen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 500 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Unloc på dører til bodarealer

Fremmet av: Kai Inge Rokstad

«Unlock -bruken bør utvides til å også omfatte dører til bodene. Først da har man en fullstendig løsning hvor man ikke lenger er avhengig av fysisk nøkkel/brikke for å komme seg rundt. Bruk av app vil også kunne bedre sikkerheten ettersom "forsvunnet/stjålet brikke" kanskje lettere kan glemmes dersom man har flere tilgjengelig. Ingen "mister" app-tilgangen slik at uvedkommende kan bruke denne.»

Styrets innstilling
Styret anser det som et godt forslag, men anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelsen er at investeringskostnaden er estimert til mellom 70.000,- NOK og 100.000,- NOK i tillegg til at det vil påløpe økte driftsutgifter. Det har i det siste også dukket opp enkelte saker rundt vedlikehold og oppfølging av bygg som vil føre til ekstrautgifter, og Styret anbefaler at ekstra midler holdes av til dette. Styret er åpen for at forslaget tas opp til ny vurdering ved senere anledning.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **94**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Parkeringsoblat for sykler

Fremmet av: Kai Inge Rokstad

«Det er fortsatt mange fulle sykkelstativ med sykler som nesten aldri brukes. Forslag: innføre internt parkeringsoblat for sykler, med en passende avgift slik at det blir mindre gunstig å eie mange unødvendige sykler som bare blir stående. Inntektene kan brukes på sykkelvask pumpeutstyr etc.

Ref:

** https://www.furhoffs.com/no/rustfri-innredning/rustfri-innredning/sko-stovelvaskr/sykkelvask-furo509-80,*

** https://www.sandvikplay.no/produkt/9331/sykkel-servicestasjon)»*

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelse: Det er mange ledige sykkelpareringsplasser i parkeringskjelleren under Innspurten 6/8. Det er i tillegg bestilt flere stativer som både allerede er satt ut og vil settes ut på ledige arealer, inkluder ett nytt toetasjes stativ. Styret anser det slik at eksisterende ledig kapasitet samt anskaffelse av nye sykkelstativer vil dekke behovet for sykkelparkering for alle. Styret har også begrenset administrativ kapasitet til å administrere og følge opp en oblatordning.

Installasjon av sykkelvask som foreslått er dessverre ikke mulig og for dyrt, da det ikke er avløp i garasje/fellesarealer for dette. Det stilles også strenge krav til utslipp og rensing fra vaskeanlegg som Sameiet ikke har mulighet til å oppfylle.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **106**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga

Styret har sett behov for en revisjon av vedtekter og husordensregler. Det er naturlig med en gjennomgang av disse i sin helhet da Sameiet nå har vært i drift i noen år. Styret har forslag til endringer i **Vedtekter for Sameiet Hovinenga**, **Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie** *og* **Husordensregler for Sameiet Hovinenga***:*

Forslag til endring 1

I Sameiet Hovinengas vedtekter §4 om «Rett til bruk», og derunder §4.4 «Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider», første avsnitt, foreslås å få et tillegg som presiserer at kun Sameiets leverandør av ladere og ladenettverk kan benyttes for etablering av lader for bil. Samtidig foreslås endring av overskrift for §4.4

§4.4, første avsnitt, foreslås endret fra:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Avsnittet foreslås endret til:

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte

samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det kan kun benyttes sameiets felles leverandør av ladere og ladenettverk.

Samtidig foreslår overskriften på §4.4 å endres til «Ladepunkt for kjøretøy»

Forslag til endring 2

Sameiet Hovinengas vedtekter §6 om «Bygningsmessige arbeider» foreslås å justeres.

§6, første avsnitt, foreslås endret fra:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Avsnittet foreslås endret til:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Forslag til endring 3

Sameiet Hovinengas vedtekter §22 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

> **Forslag til vedtak:**
> Fremlagte vedtektsendringer godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga

Forslag til endring 1

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», andre avsnitt, foreslås endret slik at tid for alminnelig ro er lik for alle dager i uken og i tråd med kommunalt regelverk for ro.

§2, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Avsnittet foreslås endret til:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Forslag til endring 2

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», sjette avsnitt, foreslås korrigert for skrivefeil:

§2, sjette avsnitt, foreslås endret fra:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører bankeing, borin, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:02-19:00
- Lørdager klokken 10:00 – 16:00
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

Avsnittet foreslås endret til:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

· På hverdager klokken 07:00-19:00

· Lørdager klokken 10:00 – 16:00

· På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til endring 3

Til Husordensreglenes §3 om «Orden i fellesområdene» foreslås lagt til et nytt tredje avsnitt om bruk av balkongene for å oppdatere husordensreglene etter dagens praksis. Samtidig foreslås å oppdatere paragrafens overskrift.

Overskriften til §3 foreslås endret fra «Orden i fellesområdene» til «Orden i fellesområdene og bruk av balkongene»

Et nytt tredje avsnitt foreslås lagt til:
Det ikke er tillatt å vaske balkonger ved å spyle/helle vann, da vannet renner ned på balkongen til naboen under.

Forslag til endring 4

Husordensreglenes §4 om «Avfallshåndtering», andre avsnitt, foreslås endret for å rette feil om håndtering av glass og metall og adressere et gjentakende problem med isopor som kastes i restavfall.

§4, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Til:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal

sorteres i egne avfallsbeholdere for glass og metall. Hageavfall, isopor, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Forslag til endring 5

Husordensreglenes §7 om «Bruk av grill» foreslås endret ved å legge til punkt om frityrkokere fra:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Paragrafen foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Forslag til endring 6

Husordensreglenes §9 om «Solskjerming» foreslås endret slik at paragrafen er i overensstemmelse med vedtektenes §6, forenkles og er i henhold til praksis.

§9 foreslås endret fra:

Ved montering av utvendig solavskjerming (screens) skal følgende fargekoder brukes: Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge. Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151. Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10. Det er ikke tillat med markiser som må festes i veggen. Markiser kan festes i undersiden av balkong over. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er tillatt med pergola på terrassene, men pergolaen kan ikke festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade. Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Paragrafen foreslår endret til:

Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret (jfr. Sameiets Vedtekter § 6).

Ved godkjent montering av screens, duker og pergola skal følgende fargekoder brukes:
- Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge.
- Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151.

Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10.

Ved montering av pergola kan ikke pergolaen festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens

Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade.

Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringene i husordensreglene godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN! Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Styret har ved gjennomgang av vedtekter sett at vedtektene for Hovinenga Garasjesameie ikke har noen bestemmelse om utleie av parkeringsplass. Vi vet at det i dag drives utleie av parkeringsplasser til både interne og eksterne, og etter dagens vedtekter er dette tillatt i og med at det ikke er omtalt noen begrensning i vedtektene. Styret ønsker en avklaring på om andelseierne ønsker videreføring av dagens praksis, eller om utleie av parkeringsplass bør begrenses til å kun kunne leie ut til interne.
Styret ber om at alle som har sameieandel i Hovinenga Garasjesameie med bruksrett til parkeringsplass tar stilling til følgende forslag til vedtektsendring:

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN!
Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring 1

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §4 om «Fysisk bruk av sameiets eiendom», syvende avsnitt, foreslås endret for å være korrekt i henhold til dagens løsning.

§4, syvende avsnitt, foreslås endret fra:

Det er XXX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Ønsker andre garasjeeiere ladestasjoner må det må søkes styret i Sameiet Hovinenga som vurderer muligheter/kostnad for etablering av dette. Seksjonseieren må således selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Avsnittet foreslås endret til:

Det er felles ladenettverk for lading av kjøretøy i garasjeanlegget der hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør for bruk og betaling av ladenettverket. Ønsker andre garasjeeiere å etablere ladepunkt

må det bestilles ladepunkt fra Sameiets felles leverandør. Seksjonseieren må selv bekoste ladestasjon og montering av denne. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

Forslag til endring 2

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §19 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendringer i garasjesameiet godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 80
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 53
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Leknes (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Leknes

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Julie Ansnes (96 stemmer)
Endre Solvang (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Julie Ansnes
Endre Solvang

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Inge Manfred Bjørlin (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inge Manfred Bjørlin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Elfaqih (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Elfaqih

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Midtun (94 stemmer)
Leif Ketil Solberg (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Midtun
Leif Ketil Solberg

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Hovinenga

Vedtatt av ordinært årsmøtemøte 12.05.2020
Endret av ordinært årsmøte 14.05.2021
Endret av ordinært årsmøte 28.04.2023
Endret av ordinært årsmøte 18.04.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 lørdager På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører bankeing, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-19:00
- Lørdager klokken 10:00 – 16:00
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene og bruk av balkongene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Dette gjelder særlig barnevogner, møbler, sko og tilsvarende.

Det er ikke tillatt å henge tepper til lufting over rekkverket på balkongene. Tepper som blåser ned utgjør en fare for de som er under.

Det ikke er tillat å vaske balkonger ved å spyle/helle vann, da vannet renner ned på balkongen til naboen under.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres eter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal sorteres i egne avfallsbeholdere for glass og metall. Hageavfall, isopor, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det skal ikke legges ut/oppbevares matavfall og annet som tiltrekker seg fugler og skadedyr, eller som er til sjenanse for naboer, på balkonger eller markterrasser.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på parkeringsplassen man disponerer. Styret kan viderefakturere seksjonseier for Sameiets påløpte ekstrakostnader for fjerning av hensatt avfall utenfor søppelcontainere, i fellesarealer, på parkeringsplassen man disponerer eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter barnevogner, sykler, lykter, sko, møbler o.l.

Av brann- og rømningshensyn er det heller ikke tillatt å oppbevare avfall eller andre gjenstander enn kjøretøy på parkeringsplassen man disponerer. Styret kan kreve at seksjonseier fjerner gjenstander og avfall som oppbevares på parkeringsplass seksjonseier disponerer. Om henstillingen ikke etterfølges kan Styret fjerne gjenstander/avfall for seksjonseiers regning.

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i gjeldende brannrutine for brann, forvarsel og avstilling av alarm. Seksjonseiere som leier ut sin(e) leilighet(er) er forpliktet til å gjøre leietagerne kjent med brannrutinene.

Om man utløser forvarsel i egen leilighet og ved sjekk har avdekket at det ikke er brann/branntilløp, skal brannvarsling avstilles/stoppes og tilbakestilles på branntablå før brannalarm utløses i hele bygget. Om brannalarm ikke avstilles/stoppes og tilbakestilles i tide ved slike tilfeller, kan Styret viderefakturere seksjonseier for ekstrakostnader ved utløst brannalarm

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§9. Solskjerming

Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret (jfr. Sameiets Vedtekter § 6).

Ved godkjent montering av screens, duker og pergola skal følgende fargekoder brukes:
- Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge.
- Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151.

Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10.

Ved montering av pergola kan ikke pergolaen festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens.

Det er ikke tillat å bore i teglstein / fasade.

Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
Sameiet Hovinenga
fastsettes i forbindelse med seksjonering
Endret av ordinært årsmøte 15.05.19, 14.05.21. 18.04.2024

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Hovinenga (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 130, bnr.213 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 355 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 2 næringsseksjoner (lokale/barnehage) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
For næringsseksjon 1 (parkering) fastsettes en vektet seksjonseierbrøk.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken seksjonseiermøte eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig og vesentlig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i eiendommens næringsseksjoner.

§ 3
Rettslig råderett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd, som kan erverve inntil 10 prosent.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon nr. 355 og 356
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon 355 (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrom/atriet utenfor seksjonen og seksjoneres som tilleggsareal. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere etter barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.2.3. Installasjoner/beplantning på tilleggsdeler
Seksjoner med tilleggsdeler på bakkenivå må innhente tillatelse fra styret på forhånd før endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerde og lignende. Styret kan gi bestemmelser om høyde på gjerde, hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

4.3 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4-4 Ladepunkt for kjøretøy
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det kan kun benyttes sameiets felles leverandør av ladere og ladenettverk.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5
Ordensregler

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr. 357 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 357 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jf. § 21.

Næringsseksjon 355 (barnehage) skal for egen regning dekke utgifter til egen renovasjon, og vann- og avløp.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (eks punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(9) Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden.
Det må ikke monteres avtrekksvifte med motor da dette skaper overtrykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i i øvrige rom ikke er tildekket, slik at ventilasjonsanlegget kan fungere som normalt.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Næringsseksjon 355 (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av «sine» vinduer. Tilsvarende er næringsseksjon 355 unntatt kostnader for vedlikehold og utskifting av fasade og vinduer for boligseksjonene og næringsseksjon 356. Næringsseksjon 355 (barnehage) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget. Næringsseksjon 355 skal for egen regning sørge for drift og vedlikehold av tilleggsareal grunn med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv. Tilsvarende er næringsseksjon 355 unntatt kostnader for drift og vedlikehold og av øvrige utomhusarealer i sameiet.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i seksjonseiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i angitt iht. tidspunkt for årsmøtet punkt (1).

§ 14
Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme pr boligseksjon.
Næringsseksjon 355 har 11 stemmer. Næringsseksjon 356 har 1 stemme. Næringsseksjon 357 har ikke stemmerett.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som seksjonseiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16
Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
.

§ 17
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 20
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr. 357 (Parkering)

Parkeringsplasser(og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr. 357, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr. 357 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr. 357 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Hovinenga Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 357 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 357 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Hovinenga Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Hovinenga Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr. 357 betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Sameiet Hovinenga. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr. 357 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Hovinenga Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 357 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 357 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tillrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

§21
Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiet har godkjent en installering og kamera/videoovervåking av sameiets parkeringskjeller og bodområder. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

oooOoo

Vedlegg

Stemmeberegning		Brøk	Antall stemmer
1	B	39	1
2	B	40	1
3	B	40	1
4	B	97	1
5	B	92	1
6	B	41	1
7	B	84	1
8	B	80	1
9	B	40	1
10	B	97	1
11	B	92	1
12	B	41	1
13	B	44	1
14	B	46	1
15	B	80	1
16	B	40	1
17	B	97	1
18	B	92	1
19	B	41	1
20	B	44	1
21	B	46	1
22	B	80	1
23	B	40	1
24	B	97	1
25	B	92	1
26	B	41	1
27	B	44	1
28	B	46	1
29	B	80	1
30	B	40	1
31	B	97	1
32	B	92	1
33	B	41	1
34	B	44	1
35	B	46	1
36	B	80	1
37	B	40	1
38	B	97	1
39	B	92	1
40	B	41	1
41	B	44	1
42	B	46	1
43	B	80	1
44	B	40	1

45	B	97	1
46	B	92	1
47	B	41	1
48	B	44	1
49	B	46	1
50	B	59	1
51	B	56	1
52	B	62	1
53	B	53	1
54	B	74	1
55	B	59	1
56	B	56	1
57	B	62	1
58	B	53	1
59	B	74	1
60	B	54	1
61	B	60	1
62	B	62	1
63	B	62	1
64	B	61	1
65	B	69	1
66	B	81	1
67	B	56	1
68	B	62	1
69	B	53	1
70	B	53	1
71	B	87	1
72	B	96	1
73	B	62	1
74	B	62	1
75	B	61	1
76	B	84	1
77	B	81	1
78	B	56	1
79	B	62	1
80	B	53	1
81	B	115	1
82	B	85	1
83	B	62	1
84	B	62	1
85	B	61	1
86	B	84	1
87	B	81	1
88	B	56	1
89	B	62	1

90	B	53	1
91	B	89	1
92	B	97	1
93	B	62	1
94	B	61	1
95	B	84	1
96	B	81	1
97	B	56	1
98	B	53	1
99	B	99	1
100	B	85	1
101	B	62	1
102	B	61	1
103	B	84	1
104	B	81	1
105	B	56	1
106	B	106	1
107	B	95	1
108	B	61	1
109	B	84	1
110	B	81	1
111	B	122	1
112	B	84	1
113	B	84	1
114	B	85	1
115	B	40	1
116	B	48	1
117	B	59	1
118	B	37	1
119	B	48	1
120	B	59	1
121	B	104	1
122	B	81	1
123	B	44	1
124	B	56	1
125	B	42	1
126	B	52	1
127	B	61	1
128	B	47	1
129	B	88	1
130	B	85	1
131	B	40	1
132	B	48	1
133	B	59	1
134	B	49	1

135	B	48	1
136	B	59	1
137	B	104	1
138	B	81	1
139	B	44	1
140	B	56	1
141	B	70	1
142	B	61	1
143	B	61	1
144	B	47	1
145	B	88	1
146	B	85	1
147	B	59	1
148	B	48	1
149	B	59	1
150	B	97	1
151	B	37	1
152	B	48	1
153	B	59	1
154	B	104	1
155	B	81	1
156	B	44	1
157	B	56	1
158	B	46	1
159	B	61	1
160	B	61	1
161	B	64	1
162	B	88	1
163	B	85	1
164	B	59	1
165	B	48	1
166	B	59	1
167	B	97	1
168	B	37	1
169	B	48	1
170	B	59	1
171	B	104	1
172	B	81	1
173	B	44	1
174	B	56	1
175	B	46	1
176	B	61	1
177	B	61	1
178	B	64	1
179	B	88	1

180	B	85	1
181	B	59	1
182	B	48	1
183	B	59	1
184	B	97	1
185	B	37	1
186	B	48	1
187	B	59	1
188	B	104	1
189	B	81	1
190	B	44	1
191	B	56	1
192	B	46	1
193	B	61	1
194	B	61	1
195	B	64	1
196	B	88	1
197	B	85	1
198	B	59	1
199	B	48	1
200	B	59	1
201	B	97	1
202	B	37	1
203	B	48	1
204	B	92	1
205	B	80	1
206	B	56	1
207	B	46	1
208	B	61	1
209	B	61	1
210	B	64	1
211	B	88	1
212	B	85	1
213	B	59	1
214	B	48	1
215	B	59	1
216	B	97	1
217	B	37	1
218	B	90	1
219	B	92	1
220	B	61	1
221	B	61	1
222	B	64	1
223	B	88	1
224	B	85	1
225	B	59	1
226	B	48	1

227	B	59	1
228	B	96	1
229	B	88	1
230	B	52	1
231	B	61	1
232	B	64	1
233	B	88	1
234	B	85	1
235	B	59	1
236	B	48	1
237	B	116	1
238	B	112	1
239	B	64	1
240	B	88	1
241	B	35	1
242	B	42	1
243	B	52	1
244	B	55	1
245	B	90	1
246	B	45	1
247	B	42	1
248	B	81	1
249	B	95	1
250	B	45	1
251	B	42	1
252	B	82	1
253	B	95	1
254	B	45	1
255	B	42	1
256	B	82	1
257	B	101	1
258	B	45	1
259	B	53	1
260	B	94	1
261	B	94	1
262	B	45	1
263	B	42	1
264	B	81	1
265	B	95	1
266	B	45	1
267	B	42	1
268	B	82	1
269	B	95	1
270	B	45	1
271	B	42	1
272	B	82	1
273	B	101	1
274	B	45	1

275	B	53	1
276	B	94	1
277	B	94	1
278	B	45	1
279	B	42	1
280	B	81	1
281	B	95	1
282	B	45	1
283	B	42	1
284	B	82	1
285	B	95	1
286	B	45	1
287	B	42	1
288	B	82	1
289	B	101	1
290	B	45	1
291	B	53	1
292	B	94	1
293	B	94	1
294	B	45	1
295	B	42	1
296	B	81	1
297	B	95	1
298	B	45	1
299	B	42	1
300	B	82	1
301	B	95	1
302	B	45	1
303	B	42	1
304	B	82	1
305	B	101	1
306	B	45	1
307	B	53	1
308	B	94	1
309	B	94	1
310	B	45	1
311	B	42	1
312	B	81	1
313	B	95	1
314	B	45	1
315	B	42	1
316	B	82	1
317	B	95	1
318	B	45	1
319	B	42	1
320	B	110	1
321	B	97	1
322	B	94	1

323	B	45	1
324	B	42	1
325	B	81	1
326	B	95	1
327	B	45	1
328	B	42	1
329	B	82	1
330	B	95	1
331	B	45	1
332	B	42	1
333	B	80	1
334	B	94	1
335	B	45	1
336	B	42	1
337	B	81	1
338	B	95	1
339	B	45	1
340	B	42	1
341	B	110	1
342	B	97	1
343	B	94	1
344	B	45	1
345	B	42	1
346	B	45	1
347	B	41	1
348	B	101	1
349	B	118	1
350	B	94	1
351	B	45	1
352	B	42	1
353	B	113	1
354	B	93	1
355	N	729	11
356	N	41	1
357	N	238	0
		SUM	366

			snittareal pr stemme
Sum bolig + næring 356	23723	355	66,825
Næring barnehage 355	729	10,91	antall stemmer pr snittareal
Næring 357 ikke stemmerett			

VEDTEKTER GARASJESAMEIE

VEDTEKTER
FOR
Hovinenga Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Hovinenga AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet "Hovinenga"
Endret av ordinært årsmøte 18.04.2024

Gnr.130, bnr 213, snr. 357, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Hovinenga Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 130, bnr. 213, snr. 357, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Hovinenga

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 239 til sammen	239/239

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 357, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er felles ladenettverk for lading av kjøretøy i garasjeanlegget der hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør for bruk og betaling av ladenettverket. Ønsker andre garasjeeiere å etablere ladepunkt må det bestilles ladepunkt fra Sameiets felles leverandør. Seksjonseieren må selv bekoste ladestasjon og montering av denne. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

Styret i Sameiet Hovinenga skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret i Sameiet Hovinenga er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Hovinengas vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet ”Hovinenga” og/eller opprinnelig hjemmelshaver ”Selvaag Bolig Hovinenga AS” vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 357 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Hovinenga eller til sameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Hovinenga ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Hovinenga, eller til Sameiet Hovinenga selv.

Utbygger vil eier og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkerings-plass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Hovinenga og som har eierandel i garasjesameiet, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og ev. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Hovinenga utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 357), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Hovinenga skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 357 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 357).

Hovinenga Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Hovinenga. Se også vedtektene for Sameiet Hovinenga.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2021
	201617321 - 85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	INNSPURTEN 10 - 12	Eiendom:	130/213/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG HOVINENGA AS	Søker:	HBA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Innspurten 10 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 21.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617321			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan			1/34
Plan u kjeller	A20-x0U01	14.11.2016	1/38
Plan kjeller - Bygg C	A20-CU101	11.11.2016	1/39
Plan kjeller - Bygg D	A20-DU101	14.11.2016	1/40
Plan 1 etasje - Bygg C	A20-C101	11.11.2016	1/42
Plan 2 etasje - Bygg C	A20-C201	11.11.2016	1/45
Plan 2 etasje - Bygg D	A20-D201	14.11.2016	1/46
Plan 3 etasje - Bygg C	A20-C301	11.11.2016	1/48
Plan 3 etasje - Bygg D	A20-D301	14.11.2016	1/49
Plan 4 etasje - Bygg C	A20-C401	11.11.2016	1/51

Plan 4 etasje - Bygg D	A20-D401	14.11.2016	1/52
Plan 5 etasje - Bygg C	A20-C501	11.11.2016	1/54
Plan 5 etasje - Bygg D	A20-D501	14.11.2016	1/55
Plan 6 etasje - Bygg C	A20-C601	11.11.2016	1/57
Plan 6 etasje - Bygg D	A20-D601	14.11.2016	1/58
Plan 7 etasje - Bygg C	A20-C701	11.11.2016	1/60
Plan 7 etasje - Bygg D	A20-D701	14.11.2016	1/61
Plan 8 etasje - Bygg C	A20-C801	11.11.2016	1/63
Plan 8 etasje - Bygg D	A20-D801	14.11.2016	1/64
Plan 9 etasje - Bygg C	A20-C901	11.11.2016	1/66
Plan 9 etasje - Bygg D	A20-D901	14.11.2016	1/67
Plan 10 etasje - Bygg C	A20-C1001	11.11.2016	1/69
Plan 10 etasje - Bygg D	A20-D1001	14.11.2016	1/70
Snitt A-B	A40-X01	28.10.2016	1/73
Snitt A-B - Bygg C	A40-C01	11.11.2016	1/74
Snitt C	A40-X02	28.10.2016	1/76
Snitt C - Bygg C	A40-C02	11.11.2016	1/77
Snitt E - Bygg D	A40-D02	14.11.2016	1/78
Fasade nord - Bygg C	A45-C01	11.11.2016	1/80
Fasade øst og vest - Bygg C	A45-C02	11.11.2016	1/82
Fasade sør - Bygg C	A45-C03	11.11.2016	1/84
Situasjonssnitt A og B	A40-X01	28.10.2016	1/92
Situasjonssnitt C	A40-X02	28.10.2016	1/93
Snitt A-D	A40-D01	01.02.2017	6/16
Fasade nord	A45-C01	16.06.2017	27/8
Fasade øst og vest	A45-C02	16.06.2017	27/9
Fasade sør	A45-C03	16.06.2017	27/10
Situasjonsplan			45/6
Landskapsplan	L-001	10.04.2019	45/7
Landskapsplan 2	L-001	10.04.2019	45/8
Plan 1 etasje - Bygg D	A20-D101	16.05.2019	50/5
Plan tak - Bygg D	A20-D1101	14.06.2019	51/5
Fasade nord - Bygg D	A45-D01	14.06.2019	51/6
Fasade sør - Bygg D	A45-D03	14.06.2019	51/7
Fasade øst og vest - Bygg D	A45-D02	14.06.2019	51/8

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

Kopi til:
SELVAAG BOLIG HOVINENGA AS, Øvre Ullern Postboks 13, 0311 OSLO

REGULERING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

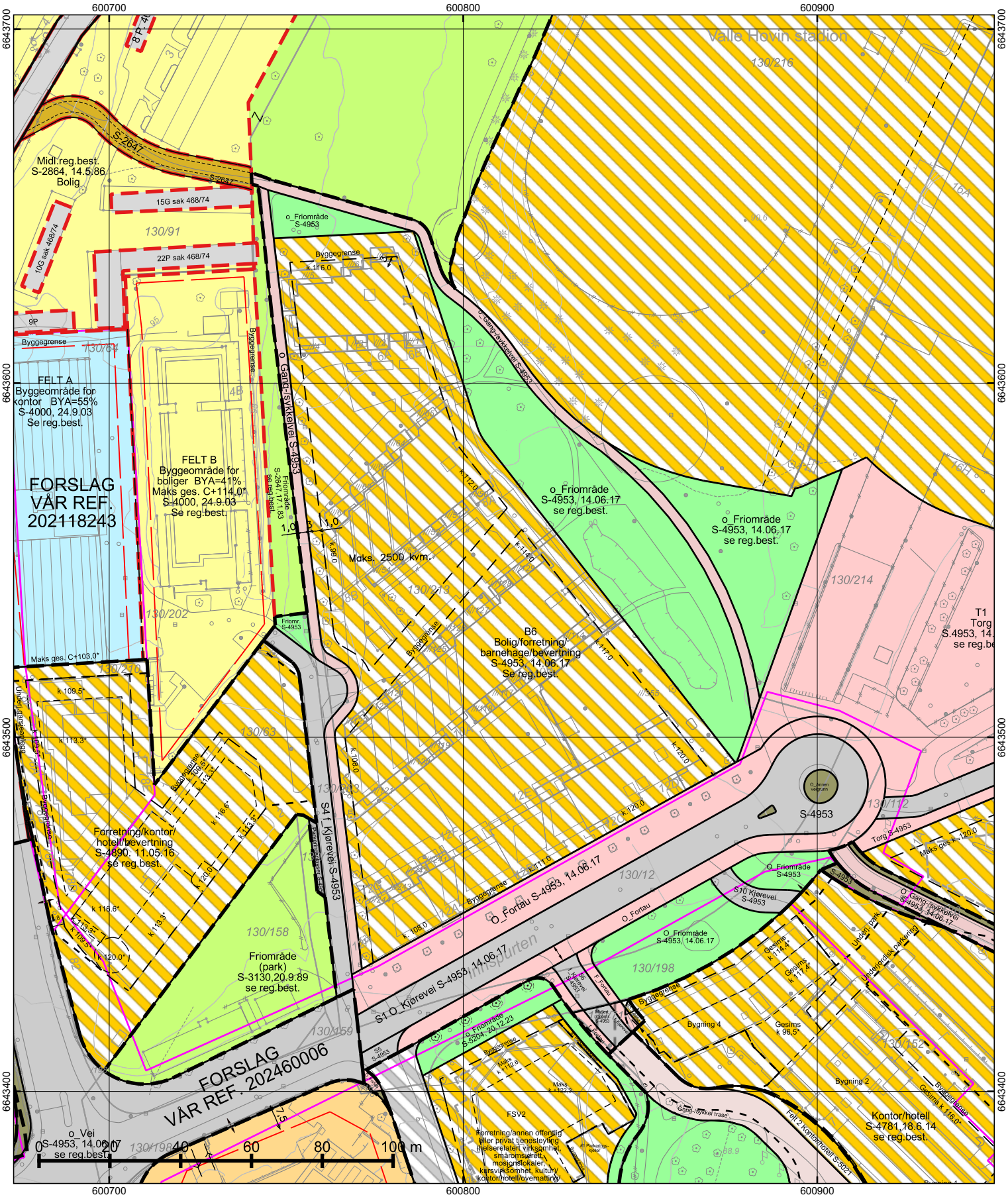
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143314/ 86512547
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: INNSPURTEN 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/213

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

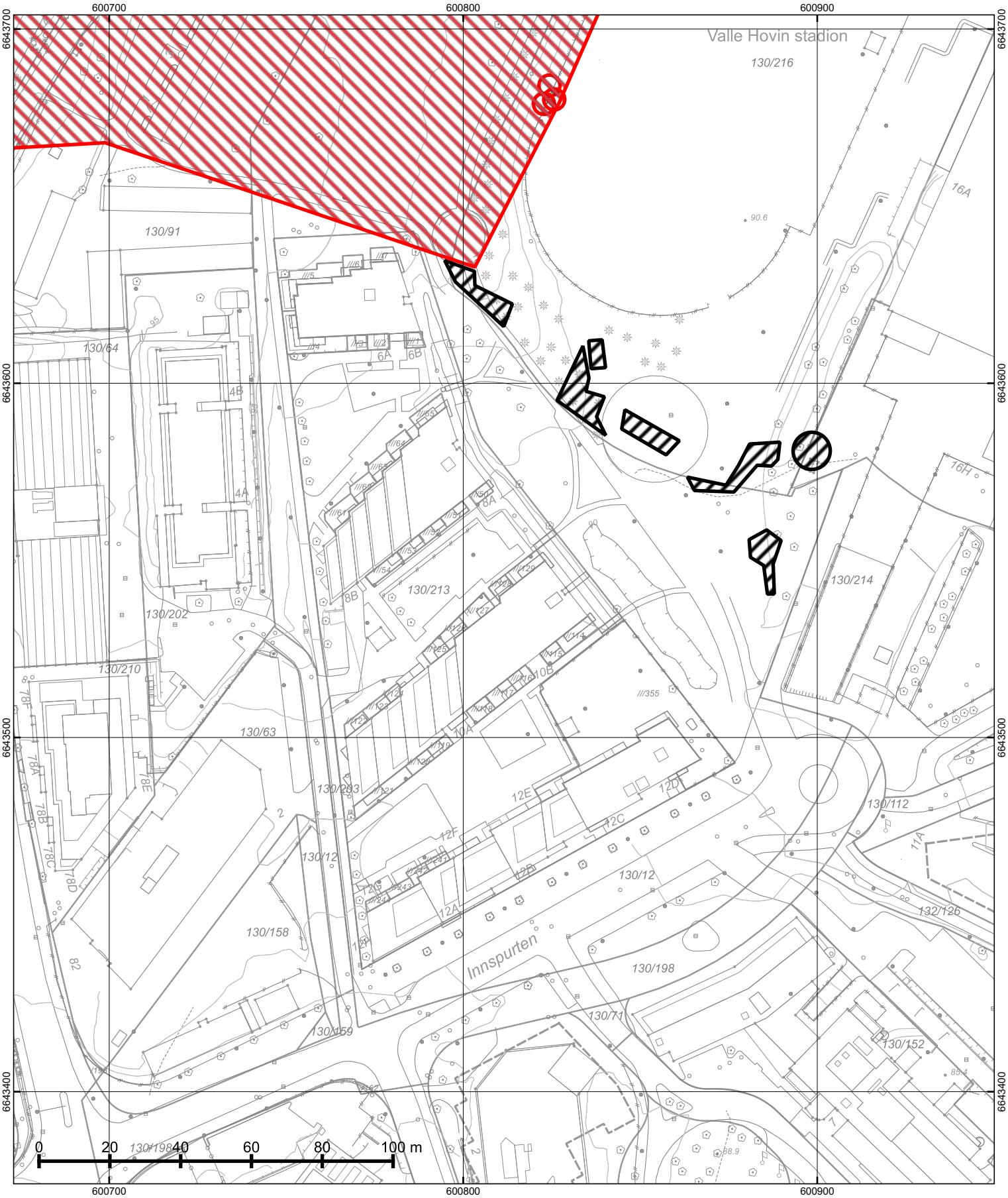
PlottID/Best.nr: 143314/ 86512547
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Adresse: INNSPURTEN 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/213

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143314/ 86512547
Adresse: INNSPURTEN 10B
Gnr/Bnr: 130/213

Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143314/86512547
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
INNSPURTEN 10B

Dato: 20.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512547
8537886

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 213

Vi viser til bestilling av 20250520 for INNSPURTEN 10B.

GNR. 130 BNR. 213

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.2018.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13463.6 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

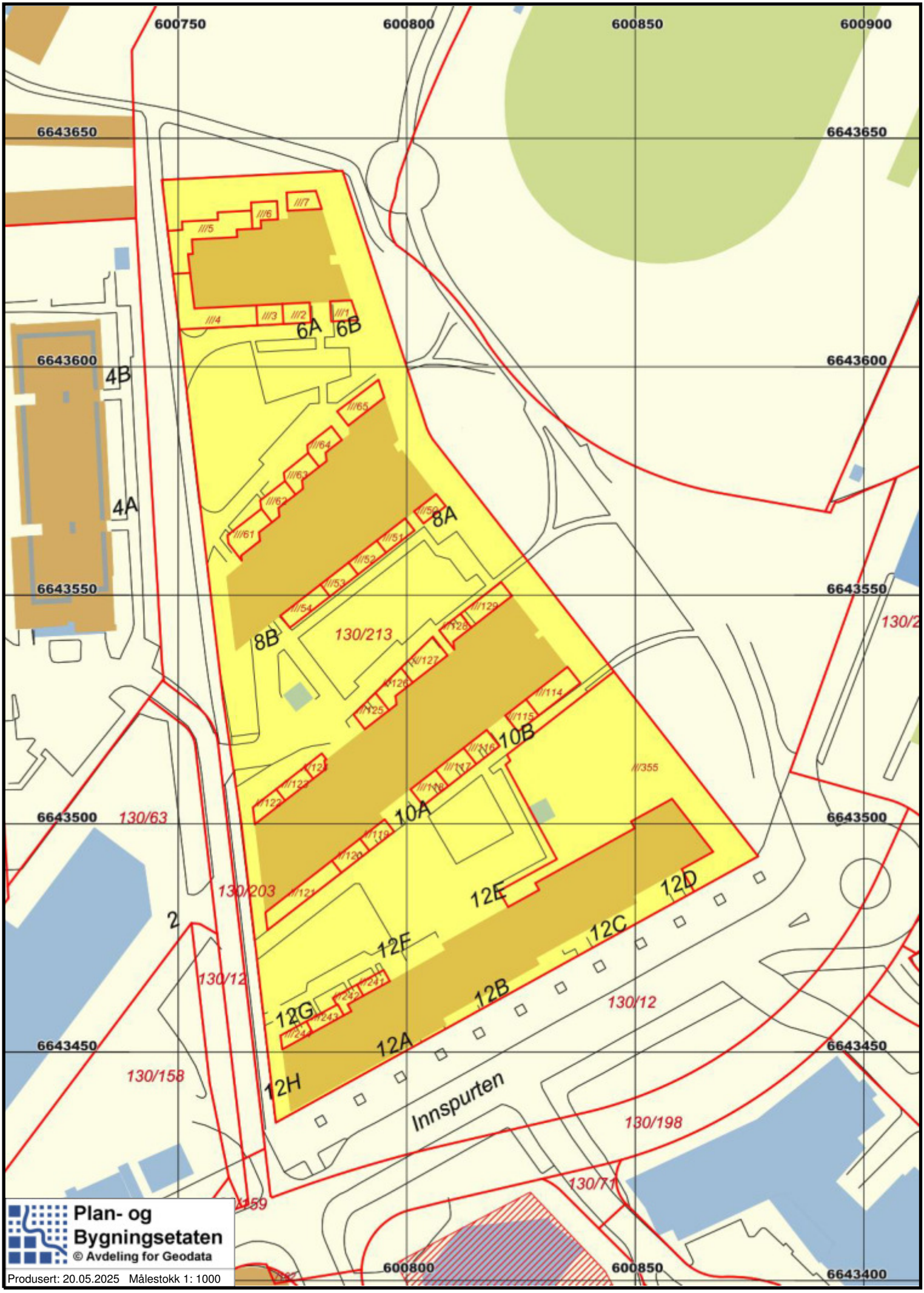
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 39 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600750
600800
600850
600900
6643650
6643600
6643550
6643500
6643450
6643400
6A
6B
4B
4A
8A
8B
10A
10B
12A
12B
12C
12D
12E
12F
12G
12H
130/213
130/63
130/203
130/12
130/158
130/198
130/71
130/2
Innspurten
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.05.2025 Målestokk 1: 1000

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Innspurten 10B
Gnr. 130 Bnr. 213 Snr. 237 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0125

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater