PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

INNSPURTEN 10 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder

Tilstandsrapport

Innspurten 10B, 0663 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 7. september 2026
Utskriftsdato:	Onsdag 9. september 2026
Referanse:	14214

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Laurin Rokke

Magnus Rokke

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2020	Ny dør til omkledningsrom.
2020	Montering av garderobeskap.
2020	Malt vegg-overflater.
2020	Nye fliser i entrè.
2020	Montering av spilevegg i entrè

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeåret.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Michal Krzysztof Sendecki å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		5			
6. etasje	59			8	
Sum	**59**	**5**	**0**	**8**	**0**
Sum BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
6. etasje	Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bad, Bod, Omkledningsrom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Seksjonen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 4,7 m². Arealet til søylen er medregnet i BRA-E.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Michal Krzysztof Sendecki
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Michal Krzysztof Sendecki

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 130 Bnr: 213 Snr: 198
Tomteareal:	28.8 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Michal Krzysztof Sendecki
Eierform:	Annet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2019

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper.
- Etasjeskiller.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Baderomskabin fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon bad* — TG 1

Beskrivelse:	Det foreligger ferdigattest for bygningen. Dette tilfredstiller krav til dokumentasjon i NS3600:2025. FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede.

Bad - *Gulv i våtrom* — TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i stål.
Vurdering:	Det er noe begrenset fall på deler av gulvkonstruksjonen, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Bad - *Vegger i våtrom* — TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* — TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* — TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, og speil med belysning overliggende servanten.

Bad - *Hulltaking bad* — TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater. Samsvarserklæring signert og datert 18.02.2019 er fremvist for følgende arbeider: - Installasjonen er utført etter arbeidstegninger som er gjennomgått med kunde i kunde tilvalg, eller kontraktegning ved kjøp av leilighet. - Installatøren Fredrikstad AS er ikke ansvarlig for utstyr og installasjoner som er levert av andre entreprenører. Eks baderomskabin og belysning under kjøkkenskapet. Samsvarserklæring signert og datert 16.10.2017 er fremvist for følgende arbeider: - Branndetektor er koblet opp mot brannvarslingsanlegget og avstilles ved panel i inngangsparti i 1.etg. - FDV og bruksanvisninger vedr- el-anlegget overleveres eier//bruker ved overtagelse og må fremvises ved evnt.kontroll fra DLE. - Installatøren Fredrikstad AS har også krav til å oppbevare dette i 5 år. - EL-installasjonen er gjennomgått med kunden i eget tilvalgsmøte. Dette gjelder kunden som har kjøpt leilighet for tilvalgsprosessen ble avlsuttet. - Installatøren Fredrikstad AS har ikke ansvar for baderomskabiner levert i prosjektet. Vi tilkobler kun i sikringsskap. Dokumentasjon på kabin leveres av probad. - Installatøren Fredrikstad leverer ikke belysninger under kjøkkenskap. Dette er levert av Drømmekjøkkenet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling i bad.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte under dører.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg i hele boligen

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Er det luftespalte under dører
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer og gulvvarme i bad. Fordelerskap i bod
Vurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018. Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré, for øvrig er innvendige gulvoverflater belagt med parkett.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	Spilevegger i entré. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, entré og bod.
For øvrig malte betongelementer.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.57 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2019

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca 8,5 m²
Betongdekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.
Rekkvershøyden er oppmålt til ca. 120 cm.

Antall kvadratmeter
8

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Ferdigattest – Innspurten 10 - 12
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 21.12.2020.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger fra og med 3.etasje over bakkenivå, i henhold til strålevernsforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.
Boligen ligger innenfor området "moderat til lav aktsomhetsgrad" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og grønn støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Etter 1997 - Tilfredstillende.

Støytabell i henhold til NS 3600
Etter 1997, tilfredsstillende

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	07-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	09-09-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post	
Godkjente plantegninger	09-09-2026	Godkjente plantegninger er uthentet fra oslo kommunes sakinnsyn.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260203
Addresse	Innspurten 10 B		
Postnr.	0663	Sted	OSLO
Selgers navn	Michal Krzysztof Sendecki		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Hadde ikke kjøpt husforsikring på denne bolig.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Reguleringsplanarbeid. Arealplan-ID: 202460006.Bymiljøetaten har startet arbeidet med detaljregulering av Grenseveien, mellom Økernveien og Grensesvingen, og deler av Malerhaugveien, Grønvoll allé og Innspurten. Navn på planforslaget: GRENSEVEIEN MELLOM

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.09.2026

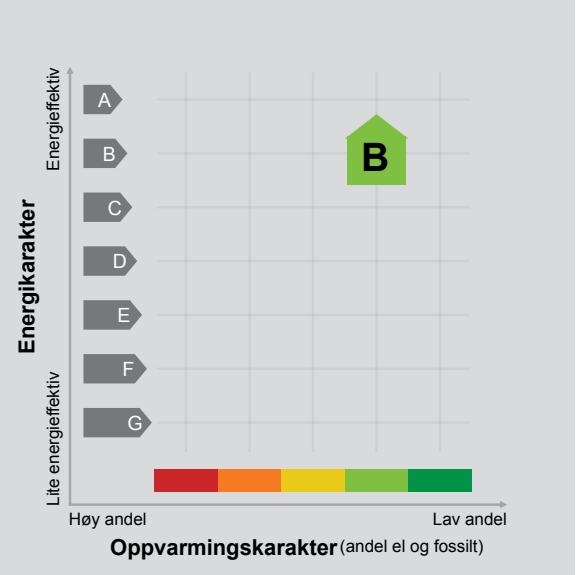
Signert av *Michal Krzysztof Sendecki*

Initialer selger:
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET HOVINENGA
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0663
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300609261
Merkenummer	Energiattest-2025-210292
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Innspurten 10B	300609261	H0608	198	0	
Innspurten 10B	300609261	H0708	213	0	
Innspurten 10B	300609261	H0810	225	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	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	142 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	165,9 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	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
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	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,76
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	9.12.2021
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	15,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	8,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	93,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 826 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 508 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 826 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	2 907 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 918 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 826 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,2 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260203 . Vår ref.: 7877-1-198 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinenga
Organisasjonsnr:	921564074
Seksjonseier:	Sendecki, Michal Krzysztof
Medeier:	
Leilighetsnummer:	198
Adresse:	Innspurten 10 B, 0663 OSLO
Seksjonsnummer:	198
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: 2 570,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 394,18	
TV/bredbånd	176,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	117,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	5 718,-
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: 22 86 58 54.

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.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes 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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 12:00 og lukker 11. juni kl. 12:00.

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. Løsning for gjesteparkering
7. Begrensning i korttidsutleie
8. Endringer i husordensreglene
9. Endringer i vedtektene til Sameiet Hovinenga
10. Endring i vedtektene til Hovinenga garasjesameie
11. Vask av balkonger
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Selma Sarotic og Øystein Tonstad Leknes er valgt.

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 2025.pdf
2. 7877 Sameiet Hovinenga.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 550.000

Sak 6

Løsning for gjesteparkering

Forslag fremmet av:
An Than

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg sender inn et forslag til behandling på årsmøtet den 18. mai.

Vi er relativt nyinnflyttede her i Hovinenga, og trives veldig godt! Tidligere bodde vi i Tiedemannsparken på Ensjø som tok i bruk løsningen *Garasjeplasser.no* for gjesteparkering. Det fungerte utrolig bra, og jeg har lyst til å foreslå at vi vurderer det samme her.

I dag løser vi jo dette via Facebook-gruppen vår, men utfordringen er ofte at ting tar tid, man vet aldri hvem som ser posten, og det blir litt tilfeldig hvem som får lånt plass når. Det kan være stressende når man har besøk og trenger en løsning raskt.

Hvorfor jeg foreslår Garasjeplasser.no:

- **Enkelt for alle:** Det fungerer som en automatisk markedsplass for parkeringsplasser. De som har ledig plass legger den ut, og de som trenger plass booker og betaler direkte.
- **Betaling:** Alt skjer via Vipps, så man slipper å styre med oppgjør i etterkant.

- **Kostnadsfritt:** Tjenesten er gratis å bruke for borettslaget, og det krever ingen administrasjon fra styret når det først er satt opp.

Jeg mener dette vil gjøre hverdagen litt enklere for oss alle, og sørge for at vi utnytter parkeringsressursene vi allerede har på en bedre og mer rettferdig måte.

Styrets innstilling
Styret ser at det er et ønske om å forenkle prosessen med å organisere gjesteparkering, og har vurdert forslaget. Vi mener imidlertid at det er flere måter å løse dette på innenfor de eksisterende rammene, og ønsker derfor å oppfordre beboerne til å bruke beboerdrevne gruppen " Sameiet Hovinenga parkering" mer aktivt for å dele parkeringsplasser. Flere beboere kan bidra med svar på forespørsler om ledige plasser, og dermed gjøre prosessen mer smidig uten behov for en ny plattform.

Styret har også noen bekymringer knyttet til bruken av Garasjeplasser.no:

1. **Sikkerhet og tilgjengelighet:** Økt tilgjengelighet av parkeringsplasser til personer som ikke bor i sameiet kan innebære risiko for uønsket tilgang til garasjeanlegget. Dette kan øke risikoen for innbrudd eller skade på eiendom, og påvirke sikkerheten for de som faktisk bor i sameiet. Det er viktig å sørge for at tilgangen til garasjeanlegget er restriktiv og kontrollert, og styret er bekymret for at løsningen kan redusere denne kontrollen. Styret mener det er viktig å opprettholde kontroll på hvem som har tilgang til fellesarealene.
2. **Økt vedlikehold og slitasje:** Med en løsning som åpner for hyppigere leie og deling av parkeringsplasser, er det en risiko for økt slitasje på garasjeporten og andre felles fasiliteter. Økt bruk kan føre til flere reparasjoner og vedlikeholdsbehov, noe som potensielt kan øke kostnadene for sameiet over tid.

Konklusjon:
Styret mener at de potensielle sikkerhets- og vedlikeholdskostnadene er for store til at vi kan godkjenne forslaget på nåværende tidspunkt. Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas. Styret anbefaler at vi fortsetter å bruke " Sameiet Hovinenga parkering" som en løsning for å organisere gjesteparkering, og oppfordrer beboerne til å bidra aktivt ved å svare på forespørsler om ledige parkeringsplasser.
I tillegg vil styret undersøke muligheter i parkeringanlegg i nabolaget for rabattert parkering for våre gjester samt andre alternativer for intern lån av parkeringsplasser.

Styret foreslår at dette forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette Sameiet Hovinenga som bruker på Garasjeplasser.no, og informere beboerne om muligheten for å dele/leie parkeringsplasser gjennom denne tjenesten. Tiltaket skal være kostnadsfritt for sameiet.

Sak 7
Begrensning i korttidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi opplever at det er en økende grad av korttidsutleie av leiligheter i Sameiet for eksempel via AirBnB eller andre løsninger. Dette skaper i perioder stor gjennomtrekk av nye mennesker i byggene, og det har vært en

rekke klager på uro og bråk i forbindelse med korttidsutleie. Flere beboere har tatt opp med styret at man ønsker en begrensning på korttidsutleie. Vi må i denne forbindelse forholde oss til Eierseksjonsloven.

Eierseksjonslovens §24, siste avsnitt, sier:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet."

Styret foreslår dermed med bakgrunn i eierseksjonslovens §24 å redusere makstiden for korttidsutleie til 60 døgn. Regelen gjelder per sekskjon og ikke per eier. Ordinær langtidsutleie (over 30 døgn) berøres ikke.

Styret ønsker derfor å legge til følgende følgende avsnitt i Sameiet Hovinengas vedtekter under punktet "§3 Rettslig råderett":

Korttidsutleie av seksjonene er tillatt inntil 60 døgn per kalenderår per seksjon, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie av hele eller deler av seksjonen til boligformål for en sammenhengende periode på inntil 30 døgn.

Utleie utover denne grensen anses som ulovlig korttidsutleie og kan følges opp av styret i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Styret kan kreve dokumentasjon for antall utleiedøgn og føre kontroll med at bestemmelsen overholdes.

Forslag til vedtak
Endringen i muligheten for korttidsutleie til inntil 60 dager som beskrevet i saken vedtas, og foreslått endring i vedtektene godkjennes

---

Sak 8
Endringer i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1.

Det foreslårs å legge til følgende to avsnitt i «§3 Orden i fellesområdene og bruk av balkongene»:

Alle beboere må til enhver tid ha merket sin(e) boddør(er) med seksjonsummer, av hensyn til forvaltning av fellesområdene, brann, vannlekkasjer eller lignende.

Og

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr på balkonger, terrasser eller øvrige utendørs fellesområder. Dette tiltrekker seg mus, rotter og andre skadedyr.

2.

Det foreslås en ny §10 som kalles «Terrasser/tilleggsdeler på bakkenivå», samtidig som alle påfølgende paragrafer i husordensreglene renummereres. Den nye § 10 foreslås som følger:

§ 10 Terrasser/tilleggsdeler på bakkenivå

Se bestemmelser i Sameiets vedtekter § 4.2.3.

Eiere av terrasser/tilleggsdeler på bakkenivå plikter å gjennomføre jevnlig vedlikehold av eventuelle terrassegulv, gjerder, skillevegger eller porter som styret har godkjent etablert jfr vedtektenes § 4.2.3. Installasjoner i impregnert treverk skal oljes med nøytral/klar olje uten pigment.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med beskrevet forslag

Sak 9

Endringer i vedtektene til Sameiet Hovinenga

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår fire endringer i vedtektene som i hovedsak er presisering av gjeldende regler/praksis eller språklige oppdateringer for å forhindre misforståelser mellom disse vedtektene og vedtektene for garasjen.

1.

Det foreslås et nytt avsnitt i "§3 Rettslig råderett". Dette avsnittet foreslår å lyde som følger:
All utleie skal meldes inn til Styret til orientering. Eier har plikt til å legge alle langtidsleietakere inn i Vibbo.

2.

Det foreslås et nytt tredje avsnitt i «§3 Rettslig råderett». Dette avsnittet foreslås å lyde som følger:

Ingen kan selge en bod tilhørende sin eierseksjon uavhengig av eierseksjonen, da denne er å anse som en tilleggsdel til eierseksjonen og skal følge denne.

3.

Det foreslås et nytt tredje avsnitt i «§ 4.3 Fellesareal». Dette avsnittet foreslås å lyde som følger:

For bruk av garasjeanlegget henvises det også til "Hovinenga Garasjesameie Vedtekter" for utfyllende bestemmelser.

4.

Det foreslås ny formulering av andre avsnitt i «§ 4.4 Ladepunkt for kjøretøy». Endringen er ikke noe nytt, men en språklig oppdatering av vedtektene for å ha likelydende formulering som i vedtektene for garasjesameiet.

Avsnittet foreslås endret fra:

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.

Til:

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør av ladenettverk for bruk og betaling av strøm til lading.

Forslag til vedtak

Vedtektene for Sameiet Hovinenga endres i tråd med beskrevet forslag

---

Sak 10

Endring i vedtektene til Hovinenga garasjesameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det preiseres at kun eiere av garasjeplass kan avgi stemme i denne saken.

Styret foreslår to endringer i vedtektene til Hovinenga garasjesameie. Disse endringene er kun mindre språklige endringer for å harmonisere vedtektene med bestemmelsene i vedtektene for Sameiet Hovinenga, og en presisering av at de vedtatte husordensreglene også gjelder for garasjesameiet.

1.

Det foreslås endring av sjuende avsnitt i «§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom». Dette er kun en språklig oppdatering for å harmonisere med vedtektene for boligsameiet.

Avsnittet foreslås endret fra:

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.

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, montering og vedlikehold av denne, samt forbruk av strøm. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

2.

Det foreslås å legge til ett avsnitt i "§12 Ordensregler". Følgende avsnitt foreslås lagt til:

Om det ikke er etablert egne ordensregler for Hovinenga Garasjesameie vil "Husordensregler for Sameiet Hovinenga" også inkludere garasjesameiet og være gjeldende ordensregler for Hovinenga Garasjesameie.

Forslag til vedtak

Vedtektene for Hovinenga Garasjesameie endres i tråd med beskrevet forslag

---

Sak 11

Vask av balkonger

Forslag fremmet av:
Lisbeth Flo Røsten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulighet for å spyle/vaske balkonger.

Det er jo klart at det vil renne nedover, men en idé vil da kunne være å starte etter påske med at f.eks. 9 etasje hadde mandag til onsdag en uke.

8 etasje torsdag til lørdag samme uke.

7 etasje mandag til onsdag uken etter osv.

Det er mye byggestøv og møkk generelt som havner på balkongene. Samt at det kan renne fra vanning av blomsterkasser slik at jord og vann renner ned til de under. Så det hadde vært fint å kunne få vasket/spylt skikkelig en gang i året på våren når balkongene tas mer i bruk av de fleste.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget, men anbefaler ikke at det innføres en slik ordning. En samtidig vask av alle balkonger vil kunne medføre betydelig vannsøl og avrenning mellom etasjene. Dette kan føre til ulemper for beboere, samt risiko for skade på møbler, planter og annet inventar på balkonger under, særlig dersom disse ikke er ryddet eller tildekket på forhånd.

I tillegg vurderer styret det som lite praktisk gjennomførbart å samkjøre en slik aktivitet for alle seksjonseiere. Det vil være vanskelig å finne et tidspunkt som passer for alle, og krevende å sikre at ordningen faktisk etterleves i praksis.

Styret mener derfor at vask av balkonger fortsatt bør være den enkelte seksjonseiers ansvar, og utføres slik at vannet ikke renner ned.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle interesserte og har valgt å innstille følgende kandidater til styret:

Styreleder: Øystein Tonstad Leknes (Eksisterende styreleder på gjenvalg)

Styremedlem: Endre Solvang (Eksisterende styremedlem på gjenvalg)

Styremedlem: Hamzah Sajid

Valgkomiteen ønsker og takke for fine samtaler, det er godt å se at det er så mange som er motiverte til å bidra i sameiet vårt! Vi er sikker på at alle ville kunne gjort en god jobb i styret og oppfordrer til å stille igjen ved en senere anledning.

Roller og kandidater

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

- Himrath Sharma

  Jeg heter Himrath Sharma, er 28 år gammel og gift. Til daglig jobber jeg som lastebilmekaniker hos Volvo, hvor jeg også har fagbrev innen faget. Jeg er en rolig, ærlig og tålmodig person som liker å samarbeide og møte nye mennesker. Jeg er opptatt av å bidra positivt til miljøet rundt meg og liker å lære nye ting og utvikle meg. Derfor ønsker jeg å stille til styret, slik at jeg kan være med på å skape et godt og trygt bomiljø for alle beboere.
- Øystein Tonstad Leknes

  Jeg har bodd i sameiet siden 2021 og vært styreleder siden slutten av 2022. Jeg er veldig motivert for å fortsette som styreleder, og er fornøyd med forbedringer og besparelser gjort av styret de siste årene og ønsker å fortsette med dette. Jeg ønsker også å komme i mål med noen krevende utfordringer med utbygger. Takker for tilliten hittil.

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

- Endre Solvang

  Bor i 12A og ønsker å fortsette i styret i en ny periode.
- Hamzah Sajid

  Jeg er 31 år gammel og er fra Oslo. Jeg har bodd i sameiet i 5 år. Jeg er utdannet jurist og jobber som advokatfullmektig.

  Jeg ønsker å stille som kandidat til styret fordi jeg gjerne vil bidra til et godt og velfungerende bomiljø i sameiet vårt. Jeg mener det er viktig at sameiet forvaltes på en ansvarlig måte, både når det gjelder økonomi, vedlikehold og trivsel for beboerne.

  Som person er jeg ansvarlig, strukturert, samarbeidsvillig og opptatt av å finne gode løsninger. Hvis jeg blir valgt inn i styret, vil jeg bidra med engasjement og et ønske om å gjøre en god jobb for fellesskapet. Jeg tror også at jeg med min juridiske kompetanse vil være et positivt tilskudd.

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

- Amanda Midtun
- Leif Ketil Solberg

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921564074, KLIENTNR. 7877

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 414 931	11 896 656	12 456 000	13 262 927
Ladeinntekter elbil		0	10 000	0	0
Andre inntekter	3	464 918	406 986	350 000	345 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 879 849**	**12 313 642**	**12 806 000**	**13 607 927**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-70 500	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-550 000
Avskrivninger	14	-11 700	-11 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-30 086	-25 102	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-474 620	-452 938	-460 000	-478 000
Konsulenthonorar		-132 176	-410 772	-35 000	-180 000
Drift og vedlikehold	7	-1 383 316	-1 891 389	-1 634 000	-1 966 680
Forsikringer		-944 810	-854 786	-965 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	8	-4 493 532	-4 118 661	-4 674 000	-4 929 395
Energi/fyring	9	-1 610 136	-1 644 715	-1 650 000	-1 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-742 847	-721 590	-728 000	-750 000
Andre driftskostnader	10	-1 879 621	-1 806 604	-1 766 000	-1 781 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 273 344**	**-12 508 756**	**-12 498 000**	**-13 472 075**
DRIFTSRESULTAT		**606 505**	**-195 114**	**308 000**	**135 852**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 247	53 997	0	0
Finanskostnader	12	-2 936	-10 869	-100 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**45 311**	**43 128**	**-100 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**651 816**	**-151 986**	**208 000**	**135 852**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-151 986
Til opptjent egenkapital:	651 816	0

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921564074, KLIENTNR. 7877

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	13	1 282 420	1 282 420
Andre varige driftsmidler	14	1	11 701
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 282 421**	**1 294 121**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		125 451	123 708
Forskuddsbetalte kostnader		565 957	467 355
Driftskonto OBOS-banken		1 345 753	569 265
Driftskonto OBOS-banken II		15 000	15 000
Sparekonto OBOS-banken		1 032 174	1 192 740
SUM OMLØPSMIDLER		**3 084 335**	**2 368 068**
SUM EIENDELER		**4 366 756**	**3 662 189**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 648 262	2 996 447
SUM EGENKAPITAL		**3 648 262**	**2 996 447**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		210 216	153 956
Leverandørgjeld		508 278	511 786
SUM KORTSIKTIG GJELD		**718 494**	**665 742**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 366 756**	**3 662 189**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
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	11 101 443
Garasjeleie	591 668
KabelTV	721 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 414 931**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	12 800
Etablering ladestasjon	30 000
Lading av kjøretøy	407 417
Nøkler	3 900
Utleie	10 800
Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**464 918**

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 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 665

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 086
SUM REVISJONSHONORAR	**-30 086**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-225 661
Drift/vedlikehold VVS	-141 919
Drift/vedlikehold elektro	-6 744
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-242 703
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 385
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 581
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-181 325
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-142 528
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 470
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 383 316**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 980
Vann- og avløpsgebyr	-3 044 407
Renovasjonsgebyr	-1 446 145
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 493 532**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 031 221
Fjernvarme	-356 152
Andre fyringskostnader	-222 763
SUM ENERGI / FYRING	**-1 610 136**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-62 923
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Diverse utstyr	-672
Vaktmestertjenester	-737 322
Vakthold	-199 693
Renhold ved firmaer	-771 734
Andre driftskostnader	-69 329
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 665
Andre kontorkostnader	-1 057
Bank- og kortgebyr	-4 385
Øreavrunding	76
Velferdskostnader	-7 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 879 621**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 057
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	685
Andre renteinntekter	3 071
SUM FINANSINNTEKTER	**48 247**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 936
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 936**

NOTE 13
LEILIGHETER

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kontormøbler		
Tilgang 2021	63 482	
Avskrevet tidligere	-63 481	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2021	58 500	
Avskrevet tidligere	-46 800	
Avskrevet i år	-11 700	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-11 700**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINENGA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINENGA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5705W-KDU3L-6ZWN0-U6MA6-7ZMV8-8LP0V

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-17 16:24:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5705W-KDU3L-6ZWN0-U6MA6-7ZMV8-8LP0V

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2026

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 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
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 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Selma Sarotic og Øystein Tonstad Leknes er valgt.

☐ 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 550.000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Løsning for gjesteparkering

Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette Sameiet Hovinenga som bruker på Garasjeplasser.no, og informere beboerne om muligheten for å dele/leie parkeringsplasser gjennom denne tjenesten. Tiltaket skal være kostnadsfritt for sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Begrensning i korttidsutleie

Endringen i muligheten for korttidsutleie til inntil 60 dager som beskrevet i saken vedtas, og foreslått endring i vedtektene godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endringer i husordensreglene

Husordensreglene endres i tråd med beskrevet forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Endringer i vedtektene til Sameiet Hovinenga

Vedtektene for Sameiet Hovinenga endres i tråd med beskrevet forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Endring i vedtektene til Hovinenga garasjesameie

Vedtektene for Hovinenga Garasjesameie endres i tråd med beskrevet forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Vask av balkonger

Forslag godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Himrath Sharma

☐ Øystein Tonstad Leknes

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Endre Solvang

☐ Hamzah Sajid

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Amanda Midtun

☐ Leif Ketil Solberg

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HOVINENGA

Organisasjonsnummer: 921564074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 12:00 til 11. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 140.

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 er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Selma Sarotic og Øystein Tonstad Leknes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
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: **115**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
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: **4**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 550.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Løsning for gjesteparkering

Fremmet av: An Than

Jeg sender inn et forslag til behandling på årsmøtet den 18. mai.

Vi er relativt nyinnflyttede her i Hovinenga, og trives veldig godt! Tidligere bodde vi i Tiedemannsparken på Ensjø som tok i bruk løsningen *Garasjeplasser.no* for gjesteparkering. Det fungerte utrolig bra, og jeg har lyst til å foreslå at vi vurderer det samme her.

I dag løser vi jo dette via Facebook-gruppen vår, men utfordringen er ofte at ting tar tid, man vet aldri hvem som ser posten, og det blir litt tilfeldig hvem som får lånt plass når. Det kan være stressende når man har besøk og trenger en løsning raskt.

Hvorfor jeg foreslår Garasjeplasser.no:

- **Enkelt for alle:** Det fungerer som en automatisk markedsplass for parkeringsplasser. De som har ledig plass legger den ut, og de som trenger plass booker og betaler direkte.
- **Betaling:** Alt skjer via Vipps, så man slipper å styre med oppgjør i etterkant.
- **Kostnadsfritt:** Tjenesten er gratis å bruke for borettslaget, og det krever ingen administrasjon fra styret når det først er satt opp.

Jeg mener dette vil gjøre hverdagen litt enklere for oss alle, og sørge for at vi utnytter parkeringsressursene vi allerede har på en bedre og mer rettferdig måte.

Styrets innstilling

Styret ser at det er et ønske om å forenkle prosessen med å organisere gjesteparkering, og har vurdert forslaget. Vi mener imidlertid at det er flere måter å løse dette på innenfor de eksisterende rammene, og ønsker derfor å oppfordre beboerne til å bruke beboerdrevne gruppen " Sameiet Hovinenga parkering" mer aktivt for å dele parkeringsplasser. Flere beboere kan bidra med svar på forespørsler om ledige plasser, og dermed gjøre prosessen mer smidig uten behov for en ny plattform.

Styret har også noen bekymringer knyttet til bruken av Garasjeplasser.no:

1. **Sikkerhet og tilgjengelighet:** Økt tilgjengelighet av parkeringsplasser til personer som ikke bor i sameiet kan innebære risiko for uønsket tilgang til garasjeanlegget. Dette kan øke risikoen for innbrudd eller skade på eiendom, og påvirke sikkerheten for de som faktisk bor i sameiet. Det er viktig å sørge for at tilgangen til garasjeanlegget er restriktiv og kontrollert, og styret er bekymret for at løsningen kan redusere denne kontrollen. Styret mener det er viktig å opprettholde kontroll på hvem som har tilgang til fellesarealene.
2. **Økt vedlikehold og slitasje:** Med en løsning som åpner for hyppigere leie og deling av parkeringsplasser, er det en risiko for økt slitasje på garasjeporten og andre felles fasiliteter. Økt bruk kan føre til flere reparasjoner og vedlikeholdsbehov, noe som potensielt kan øke kostnadene for sameiet over tid.

Konklusjon:
Styret mener at de potensielle sikkerhets- og vedlikeholdskostnadene er for store til at vi kan godkjenne forslaget på nåværende tidspunkt. Styret foreslår derfor at forslaget ikke vedtas. Styret anbefaler at vi fortsetter å bruke " Sameiet Hovinenga parkering" som en løsning for å organisere gjesteparkering, og oppfordrer beboerne til å bidra aktivt ved å svare på forespørsler om ledige parkeringsplasser.
I tillegg vil styret undersøke muligheter i parkeringanlegg i nabolaget for rabattert parkering for våre gjester samt andre alternativer for intern lån av parkeringsplasser.

Styret foreslår at dette forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet gir styret fullmakt til å opprette Sameiet Hovinenga som bruker på Garasjeplasser.no, og informere beboerne om muligheten for å dele/leie parkeringsplasser gjennom denne tjenesten. Tiltaket skal være kostnadsfritt for sameiet.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Begrensning i korttidsutleie

Vi opplever at det er en økende grad av korttidsutleie av leiligheter i Sameiet for eksempel via AirBnB eller andre løsninger. Dette skaper i perioder stor gjennomtrekk av nye mennesker i byggene, og det har vært en rekke klager på uro og bråk i forbindelse med korttidsutleie. Flere beboere har tatt opp med styret at man ønsker en begrensning på korttidsutleie. Vi må i denne forbindelse forholde oss til Eierseksjonsloven.

Eierseksjonslovens §24, siste avsnitt, sier:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet."

Styret foreslår dermed med bakgrunn i eierseksjonslovens §24 å redusere makstiden for korttidsutleie til 60 døgn. Regelen gjelder per sekskjon og ikke per eier. Ordinær langtidsutleie (over 30 døgn) berøres ikke.

Styret ønsker derfor å legge til følgende følgende avsnitt i Sameiet Hovinengas vedtekter under punktet "§3 Rettslig råderett":

Korttidsutleie av seksjonene er tillatt inntil 60 døgn per kalenderår per seksjon, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie av hele eller deler av seksjonen til boligformål for en sammenhengende periode på inntil 30 døgn.

Utleie utover denne grensen anses som ulovlig korttidsutleie og kan følges opp av styret i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Styret kan kreve dokumentasjon for antall utleiedøgn og føre kontroll med at bestemmelsen overholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen i muligheten for korttidsutleie til inntil 60 dager som beskrevet i saken vedtas, og foreslått endring i vedtektene godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Endringer i husordensreglene

1.

Det foreslårs å legge til følgende to avsnitt i «§3 Orden i fellesområdene og bruk av balkongene»:

Alle beboere må til enhver tid ha merket sin(e) boddør(er) med seksjonsummer, av hensyn til forvaltning av fellesområdene, brann, vannlekkasjer eller lignende.

Og

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr på balkonger, terrasser eller øvrige utendørs fellesområder. Dette tiltrekker seg mus, rotter og andre skadedyr.

2.

Det foreslås en ny §10 som kalles «Terrasser/tilleggsdeler på bakkenivå», samtidig som alle påfølgende paragrafer i husordensreglene renummereres. Den nye § 10 foreslås som følger:

§ 10 Terrasser/tilleggsdeler på bakkenivå

Se bestemmelser i Sameiets vedtekter § 4.2.3.

Eiere av terrasser/tilleggsdeler på bakkenivå plikter å gjennomføre jevnlig vedlikehold av eventuelle terrassegulv, gjerder, skillevegger eller porter som styret har godkjent etablert jfr vedtektenes § 4.2.3. Installasjoner i impregnert treverk skal oljes med nøytral/klar olje uten pigment.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i tråd med beskrevet forslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endringer i vedtektene til Sameiet Hovinenga

Styret foreslår fire endringer i vedtektene som i hovedsak er presisering av gjeldende regler/praksis eller språklige oppdateringer for å forhindre misforståelser mellom disse vedtektene og vedtektene for garasjen.

1.

Det foreslås et nytt avsnitt i "§3 Rettslig råderett". Dette avsnittet foreslår å lyde som følger:
All utleie skal meldes inn til Styret til orientering. Eier har plikt til å legge alle langtidsleietakere inn i Vibbo.

2.

Det foreslås et nytt tredje avsnitt i «§3 Rettslig råderett». Dette avsnittet foreslås å lyde som følger:

Ingen kan selge en bod tilhørende sin eierseksjon uavhengig av eierseksjonen, da denne er å anse som en tilleggsdel til eierseksjonen og skal følge denne.

3.

Det foreslås et nytt tredje avsnitt i «§ 4.3 Fellesareal». Dette avsnittet foreslås å lyde som følger:

For bruk av garasjeanlegget henvises det også til "Hovinenga Garasjesameie Vedtekter" for utfyllende bestemmelser.

4.

Det foreslås ny formulering av andre avsnitt i «§ 4.4 Ladepunkt for kjøretøy». Endringen er ikke noe nytt, men en språklig oppdatering av vedtektene for å ha likelydende formulering som i vedtektene for garasjesameiet.

Avsnittet foreslås endret fra:

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.

Til:

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør av ladenettverk for bruk og betaling av strøm til lading.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene for Sameiet Hovinenga endres i tråd med beskrevet forslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**

Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Endring i vedtektene til Hovinenga garasjesameie

Det preiseres at kun eiere av garasjeplass kan avgi stemme i denne saken.

Styret foreslår to endringer i vedtektene til Hovinenga garasjesameie. Disse endringene er kun mindre språklige endringer for å harmonisere vedtektene med bestemmelsene i vedtektene for Sameiet Hovinenga, og en presisering av at de vedtatte husordensreglene også gjelder for garasjesameiet.

1.

Det foreslås endring av sjuende avsnitt i «§4 Fysisk bruk av sameiets eiendom». Dette er kun en språklig oppdatering for å harmonisere med vedtektene for boligsameiet.

Avsnittet foreslås endret fra:

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.

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, montering og vedlikehold av denne, samt forbruk av strøm. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

2.

Det foreslås å legge til ett avsnitt i "§12 Ordensregler". Følgende avsnitt foreslås lagt til:

Om det ikke er etablert egne ordensregler for Hovinenga Garasjesameie vil "Husordensregler for Sameiet Hovinenga" også inkludere garasjesameiet og være gjeldende ordensregler for Hovinenga Garasjesameie.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene for Hovinenga Garasjesameie endres i tråd med beskrevet forslag
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Vask av balkonger

Fremmet av: Lisbeth Flo Røsten

Mulighet for å spyle/vaske balkonger.

Det er jo klart at det vil renne nedover, men en idé vil da kunne være å starte etter påske med at f.eks. 9 etasje hadde mandag til onsdag en uke.

8 etasje torsdag til lørdag samme uke.

7 etasje mandag til onsdag uken etter osv.

Det er mye byggestøv og møkk generelt som havner på balkongene. Samt at det kan renne fra vanning av blomsterkasser slik at jord og vann renner ned til de under. Så det hadde vært fint å kunne få vasket/spylt skikkelig en gang i året på våren når balkongene tas mer i bruk av de fleste.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget, men anbefaler ikke at det innføres en slik ordning. En samtidig vask av alle balkonger vil kunne medføre betydelig vannsøl og avrenning mellom etasjene. Dette kan føre til ulemper for beboere, samt risiko for skade på møbler, planter og annet inventar på balkonger under, særlig dersom disse ikke er ryddet eller tildekket på forhånd.

I tillegg vurderer styret det som lite praktisk gjennomførbart å samkjøre en slik aktivitet for alle seksjonseiere. Det vil være vanskelig å finne et tidspunkt som passer for alle, og krevende å sikre at ordningen faktisk etterleves i praksis.

Styret mener derfor at vask av balkonger fortsatt bør være den enkelte seksjonseiers ansvar, og utføres slik at vannet ikke renner ned.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **98**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har gjennomført samtaler med alle interesserte og har valgt å innstille følgende kandidater til styret:

Styreleder: Øystein Tonstad Leknes (Eksisterende styreleder på gjenvalg)

Styremedlem: Endre Solvang (Eksisterende styremedlem på gjenvalg)

Styremedlem: Hamzah Sajid

Valgkomiteen ønsker og takke for fine samtaler, det er godt å se at det er så mange som er motiverte til å bidra i sameiet vårt! Vi er sikker på at alle ville kunne gjort en god jobb i styret og oppfordrer til å stille igjen ved en senere anledning.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Tonstad Leknes (108 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Tonstad Leknes
Himrath Sharma

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hamzah Sajid (91 stemmer)
Endre Solvang (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hamzah Sajid
Endre Solvang

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Midtun (100 stemmer)
Leif Ketil Solberg (98 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Midtun
Leif Ketil Solberg

VEDTEKTER
for
Sameiet Hovinenga
fastsettes i forbindelse med seksjonering
Endret av ordinært årsmøte 15.05.19, 14.05.21, 18.04.2024 og 25.04.2025

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 leke areal 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 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.

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

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
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 ekstra-ordinært 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026

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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162639/ 86539322

Deres ref.:

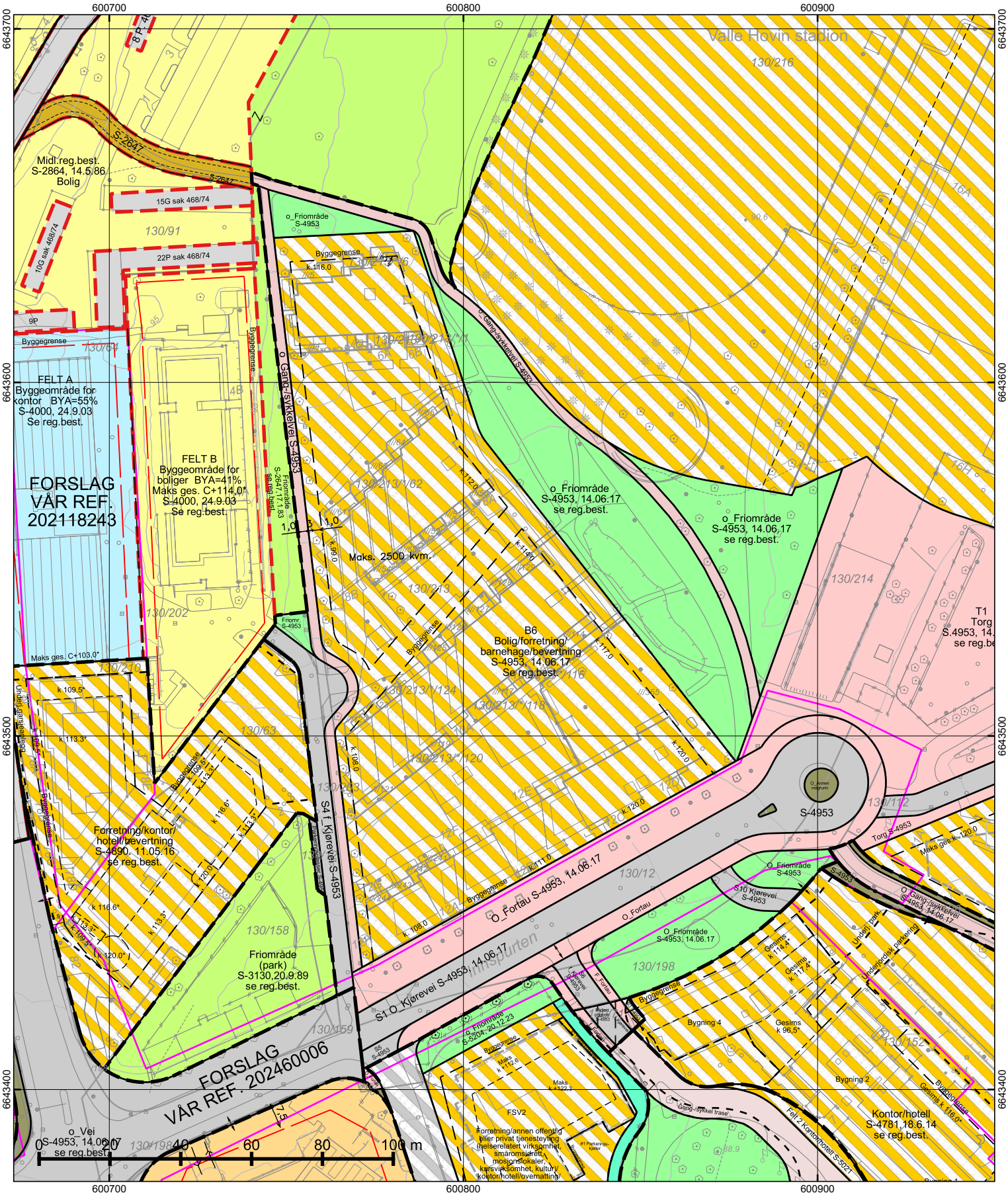
Adresse: Innspurten 10

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: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

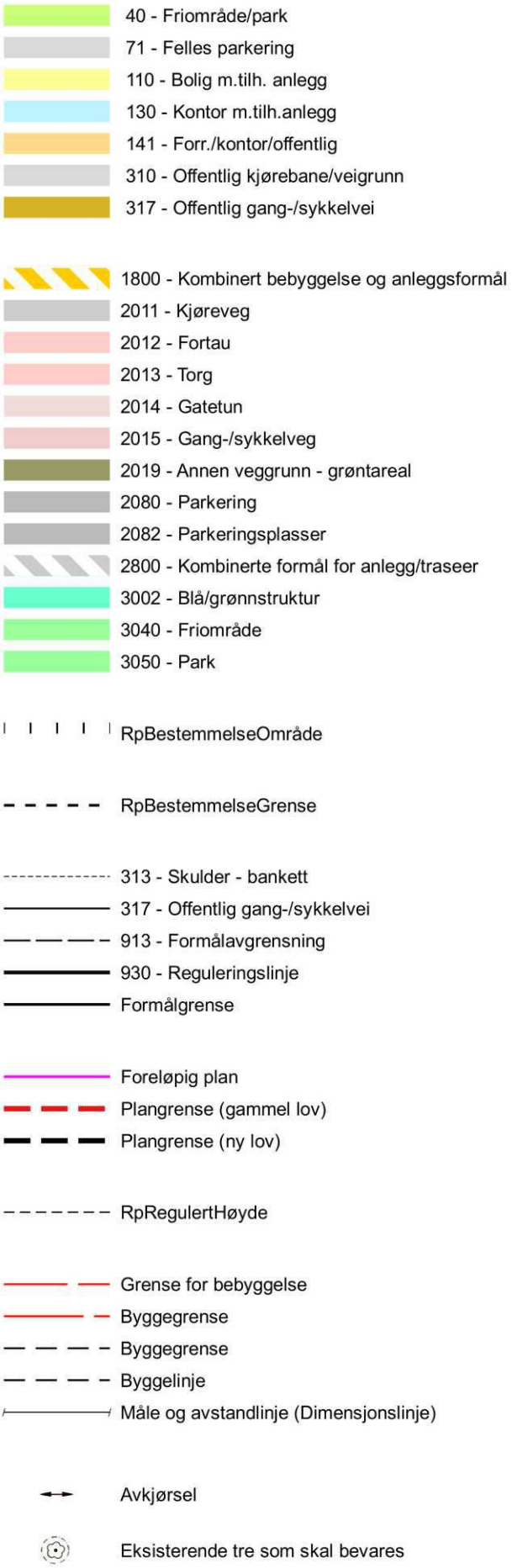
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162639/ 86539322
Deres ref.:
Adresse: Innspurten 10
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: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162639/86539322
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4953

INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION MM. Detaljregulering for gnr. 130 bnr. 12 og gnr. 132 bnr. 7 m.fl.

Vedtaksdato: 14.06.2017

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201615280

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201615280

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4953
14.06.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION M.M. GNR. 130 / BNR. 12 OG GNR. 132 / BNR. 7 MFL.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201615280, datert 02.02.2017 og korrigert 26.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/bevertning	B2
- Kontor/hotell	B3
- Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion	B5
- Bolig/forretning/barnehage/bevertning	B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg	
- Kjøreveg	S1, S4–S8, S10
- Fortau	
- Torg	T1
- Gang-/sykkelveg	
- Annen veggrunn–grøntareal	
- Annen veggrunn–teknisk anlegg	
- Parkeringsplasser	S9

Grønnstruktur
- Friområde

Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg	H370

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn–teknisk anlegg

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Grad av utnytting er angitt for det enkelte felt. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Tenkte plan og åpent, overbygd areal (OPA) medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng skal medregnes i BRA med 18 m² BRA per plass.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bygg plassert i formålsgrense. Tillatte gesimshøyder er vist som høyde på plankartet og er fastsatt etter høydesystem Oslo lokal høyde (OLH). Det tillates heismaskinrom og oppbygg for mindre tekniske installasjoner. Oppbygg skal være minimalisert og inngå som en naturlig del av bebyggelsens øvrige volumoppbygging og maksimalt i 4,5 meter høyde.

3.3 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Volumoppbygning og voluminndeling av bygningsmassen, fasadeutforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og anlegg skal særlig vektlegges i forbindelse med byggesøknad. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

3.5 Parkering

Det kan etableres 2–4 bilparkeringsplasser pr. 1 000 m^2 kontorareal. Antall parkeringsplasser for bil skal for øvrige byggeformål være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for øvrige felt skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Utomhusplan og byggeplan

Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gang-/sykkelveier, gangarealer med ramper og eventuelle støttemurer, internt kjøreareal, bakkeparkering, sykkelparkering og parkering for personer med funksjonsnedsettelse, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/ servicetrafikk og innkjøring til parkeringsanlegg. Oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy. Antall og type trær skal komme frem av utomhusplanen. Planen skal særskilt vise utforming og opparbeidelse av felles uterom mellom bygningene, grøntareal mot hovedsykkelveg samt gangpassasje i gateplan mellom fotballstadion og skøytestadion. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Byggeplan:

Det skal vises krysningspunkter mellom kjørende og gående/syklende, av/påstigningsarealer og traséer med store publikumsstrømmer, grøntområder med beplantning, belegg, belysning,

parkmessig opparbeidelse av grønnstruktur inkl. trær. Antall og type trær skal komme frem av byggeplanen. Planen skal særskilt vise utforming grøntareal mot hovedsykkelvei. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Overvann
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Forurensning
Støynivå på uteplass og utenfor rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.9 Dokumentasjonskrav
Miljøoppfølgingsprogram (MOP):
Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle tiltak innenfor planområdet i tråd med overordnet miljøprogram, datert 09.09.2010. Friområde omfattes ikke av kravet.

Skolevei under bygge- og anleggsfasen:
Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for skoleveier skal håndteres i forbindelse med bygge- og anleggsfasen. Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan uteområdene skal ivaretas og skjermes fra de rådende vindforhold.

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

§ 4 Felt B2 (forretning/kontor/bevertning)
4.1 Utnyttelse og høyde
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 60 000 m^2, hvorav inntil 800 m^2 kan være forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m^2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

4.2 Utforming
Bygningsmassen innenfor feltet skal deles opp i fire adskilte volumer med en minsteavstand på 8 meter. Hvert enkelt bygg skal ha utforming og fasadeuttrykk som gjør dem til deler av en helhet. Bygningene kan ha henvendelse knyttet til felles plassrom mellom seg. De skal samtidig utformes slik at fasader mot torget retter seg mot torgets funksjon som møteplass og fremstår som inviterende og attraktive.

§ 5 Felt B5 (forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion)
5.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 000 m^2. I den vestlige delen av feltet skal det etableres skøytestadion. I den østlige delen av feltet skal det etableres fotballstadion. Ved søknad om tiltak skal det settes opp et arealbudsjett som viser det totale planlagte bruksarealet

innenfor hele B5 fordelt på arealfunksjon og hvilken stadiondel bruksarealet er tilknyttet. Skøytestadion skal sikres nødvendig areal, inntil 37 000 m^2 BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m^2 BRA til undervisning, inntil 2 500 m^2 treningsstudio eller lignende, inntil 1 000 m^2 BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan/torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m^2 BRA kontor som er tilknyttet hovedfunksjonene. Bruksareal skal for øvrig nyttes til idrettsformål, herunder også tilknyttede publikums- og servicefunksjoner som kantine- og kioskarealer, klubblokaler for idrettslag, idrettsbaner og idrettshaller samt nødvendige driftsanlegg for disse. Formålenes funksjoner skal begrenses til å omfatte virksomhet som er knyttet til idrettsformålets og stadionanleggets hovedfunksjon.

5.2 Høyder
Fra regulert høydelinje kote 129 skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot øst mot kote 114. Mot vest kan skøytehallen ha en maksimal høyde på kote 122. Bygg i felt B5 tillates kraget ut over byggegrense og formålsgrense innenfor privat areal.

5.3 Lyd- og lysanlegg
Lyd- og lysanlegg kan strekke seg over maksimal angitt gesimshøyde, men både lys- og lydanlegg skal arrangeres slik at det tar hensyn til de omkringliggende omgivelser ved at lyd- og lysutslipp fra anlegget minimaliseres. Hvordan dette er hensyntatt skal dokumenteres i byggesak.

5.4 Utforming
Alle funksjoner skal integreres i stadionanleggene og gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Skole skal ha direkte utgang til torg eller friområder. Mellom fotballstadion og skøytestadion skal det gå en gangpassasje mellom torg T1 og parkering S9. Passasjen skal være åpen for allmennhetens ferdsel med unntak av når arrangementer av sikkerhetsmessige hensyn krever avsperring.

5.5. Eierforhold og fellesfunksjoner
Skøytestadion skal være offentlig. Fotballstadion skal være privat. Fellesanlegg kan etableres i grensesonen mellom de to stadionanleggene.

5.6 Parkering
Innenfor feltet tillates etablert inntil 50 biloppstillingsplasser på terreng. Disse skal være en del av totalantallet parkeringsplasser som planen tillater i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune. Det skal etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinnganger.

5.7 Anleggsfasen
Det skal så langt mulig legges til rette for uhindret bruk av skøytebanen under anleggsfasen. Midlertidige løsninger skal stilles til disposisjon i perioder der tilgang til nødvendige støttefunksjoner ikke kan sikres.

§ 6 Felt B6 (bolig/forretning/barnehage/bevertning)
6.1 Utforming
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 30 000 m^2. Innenfor dette tillates inntil 1 200 m^2 BRA til barnehage, inntil 1 000 m^2 BRA til forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m^2. Volum, fasader og uterom skal ha høy kvalitativ utforming og tilpasses omgivelsene. Inngang til forretning og bevertning skal være fra gateplan og separert fra inngang til bolig og barnehage. Volumenes høyde trappes ned fra øst mot vest. Gesimshøyde er angitt på plankartet. Volumene skal mellom hver høydetrapping separeres

med en lavere spalte. Spaltene skal ha minimum 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealer og gi sikt ut gjennom bebyggelsen.

6.2 Bruk
Leilighetssammensetning:
Hvis bolig skal leilighetssammensetningen innenfor feltet være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal 40–50 m^2 BRA, minimum 30 % med bruksareal 50–80 m^2 BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m^2. Leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord/nordøst eller rød/gul støysone.

Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 25 % av boligenes samlede BRA til uteoppholdsareal (MUA). Alle takterrasser og terrasser/balkonger inngår i MUA dersom disse er større enn 2 m^2. Boligenes uteareal på terreng skal gis en høy kvalitativ opparbeidelse, og det skal etableres uteområder egnet for alle aldersgrupper med beplantning som bidrar til skjermede uteoppholdsrom. Det skal etableres minimum en sandlekeplass på minst 150 m^2. Balkonger på 7 m^2 tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etasje.

Det skal opparbeides minimum 16 m^2 uteoppholdsareal pr. barn i regulert barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid. Arealet skal etableres slik at det i størst mulig grad er skjermet fra leilighetene, og det skal være tydelig avgrenset fra uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene. Barnehage tillates bygget delvis under terreng, forutsatt at krav til dagslys, rømningsveier etc. er oppfylt. Barnehagens tak kan opparbeides som del av utearealet. Uteareal på tak skal bearbeides slik at det tilfredsstiller krav til uteområde for barns lek.

6.3 Parkering
Innenfor området kan maksimalt 18 parkeringsplasser opparbeides på terreng. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, i henhold til norm for den tette byen. Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrense for B6.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
7.1 Utforming
Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samferdsels- anleggene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg (S1, S4–S8, S10)
Felt S1 og S5 og fortau langs disse skal være offentlig. Veg (krysset Grenseveien/ Innspurten) skal være offentlig. Felt S4 skal være felles for felt B6, gnr. 130 / bnr. 63, 64 og 202. Parkeringsplasser tillates innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet. Felt S6 og fortau langs S6 skal være felles for gnr. 130 / bnr. 13, 71, 152, 167 og 197. Felt S7 skal være felles for felt B5 og S9 og gnr. 122 / bnr. 440. Felt S8 skal være felles for felt B2, B5 og T1 samt gnr. 132 / bnr. 109. Felt S10 skal være privat avkjørsel for gnr. 130 / bnr. 199.

7.3 Fortau og gang-/sykkelveg
Fortau (ikke nevnt i § 7.2) og gang-/sykkelveg skal være offentlig.

7.4 Torg (T1)
Torget skal være privat, men allment tilgjengelig. Det tillates inn-/utkjøring til/fra parkeringskjellere fra vei langs torg og inn under ramper fra torg til stadionanleggets hovedplan. Torget skal utformes med materialer av høy kvalitet og som har lang levetid. Torget skal utformes slik at gang-/sykkelveier som munner ut i torget videreføres gjennom

torget på en trafikksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur. Arealet skal utformes slik at det kan etableres minimum 1 meter vegetasjonsdekke på minimum 20 % av torget som etableres over parkeringskjeller. Hovedløsninger på torg skal være universelt utformet, og det skal ved opparbeidelsen særlig vektlegges en materialbruk som i utforming og fargevalg forenkler bruk av plassen for bevegelses- og orienteringshemmede.

Torget kan utstyres med mindre permanente eller midlertidige anlegg for sport og lek, samt uteservering i forbindelse med serveringssteder i tilgrensende bebyggelse. Disse anleggene skal gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gi torget en enhetlig utforming. Det kan etableres midlertidige salgsboder og oppstillingsplasser for servicekjøretøy med videre i forbindelse med arrangementer. Torget kan i arrangementssituasjoner avsperres og brukes som en del av arrangementsområdet. Gangpassasjer for allmennheten skal i slike tilfeller opprettholdes gjennom torget.

7.5 Annen veggrunn
Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer som er vist som annen veigrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Annen veigrunn - grøntareal skal ha et parkmessig og grønt preg. Funksjon av etablert støyvoll mot Ring 3 i annen veigrunn–grøntareal skal dokumenteres opprettholdt ved byggetiltak som påvirker utformingen av vollen.

7.6 Felt S9 (parkeringsplasser)
Felt S9 skal være privat og felles for gnr. 122 / bnr. 440 samt friområderegulerte deler av gnr. 122 / bnr. 1, 227 og 228, gnr. 130 / bnr. 12 og gnr. 132 / bnr. 7 samt senere utskilte parseller fra disse. Parkeringen begrenses til 190 parkeringsplasser. Deler av disse plassene kan eventuelt ivaretas innenfor felt B5. Felt S9 skal utformes slik at turveier som munner ut i B9 videreføres gjennom feltet på en trafikksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

7.7 Vertikalnivå 1 (under grunnen): parkeringsplasser
Parkeringsanlegg under bakken er privat og skal etableres i forbindelse med formålene bebyggelse og anlegg samt i forbindelse med formålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat torg. Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplassene innenfor planområdet. Avkjøringsramper og tekniske løsninger i forbindelse med fundamentering, utforming og miljømessige krav til parkeringsanlegget må være forenlige med planlagt bruk av torget, publikumsstrømmer og håndtering av overflatevann.

Samferdselsformål på vertikalnivå 1 skal være privat. Gang-/sykkelveg under grunnen skal være offentlig.

7.8 Vertikalnivå 3 (over grunnen)
Samferdselsformål skal være offentlig.

§ 8 Grønnstruktur – Friområde
Friområdet skal være offentlig formål og opparbeides til anlegg for lek, park og turdrag. Før det gis rammetillatelse skal byggeplan for friområde ved Innspurten barnehage forelegges Bymiljøetaten.

§ 9 Midlertidig rigg- og anleggsområde
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av veianlegg. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet eller satt i drift. Midlertidige anlegg skal så langt mulig ikke etableres på regulert friområde.

§ 10 Miljøkrav
Rene masser skal håndteres lokalt.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser
11.1 Veier
Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene B2 og B5 skal torg T1, Innspurten og krysset Innspurten/Grenseveien med tilhørende fortau som illustrert på tegning fra COWI datert 29.04.2016 og sist revidert 31.03.2017, være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor reguleringsplanen, skal gang- og sykkelveier innenfor planområdet, unntatt langs Grenseveien, være opparbeidet.

11.2 Dokumentasjonskrav
Før det gis igangsettingstillatelse til hovedsykkelvei langs Ring 3, skal teknisk byggeplan og faseplaner godkjennes av Statens vegvesen. I hele anleggsperioden skal sykkelvei med full standard være tilgjengelig langs Ring 3 og E6 samt fra Innspurten til hovedsykkelveien langs Ring 3.

Før det gis igangsettingstillatelse til strekningen med kryssene med rampe fra E6 skal teknisk byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Grenseveien skal teknisk byggeplan være godkjent av Bymiljøetaten.

11.3 Natur og miljø
Det gis ikke tillatelse til tiltak, grøfting, oppdemming, forurensning, lagring av masser eller hogst av trær, eller tilrettelegging for slik virksomhet innenfor en avstand av 300 meter fra Hovindammen før det er gjort en kartlegging av storsalamanderes vandreveier, næringsområder på land og mulige overvintringsområder. Eventuelle avbøtende tiltak skal gjennomføres innenfor storsalamanders økologiske funksjonsområde rundt Hovindammen, og skal være av et omfang som minst kompenserer for de ulemper som tiltak medfører. Tiltak skal utføres i samråd med fagekspertise og forelegges Bymiljøetaten. Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage, skal avsatt areal inkludert utearealer undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA-2261 og TA-2262. Eventuell forurensning må fjernes og ny ren jord tilføres før barnehage og barns lekeområder kan tas i bruk.

11.4 Allmennhetens tilgjengelighet
Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til fotballstadion være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til torget være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens ferdsel gjennom passasjen mellom fotballstadion og skøytestadion være sikret.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2017 sak 168. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2017

Rune Raknes, bem.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539322
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 130, BNR. 213.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 130, bnr. 213.

GNR. 130 BNR. 213

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.2015.

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

13464 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

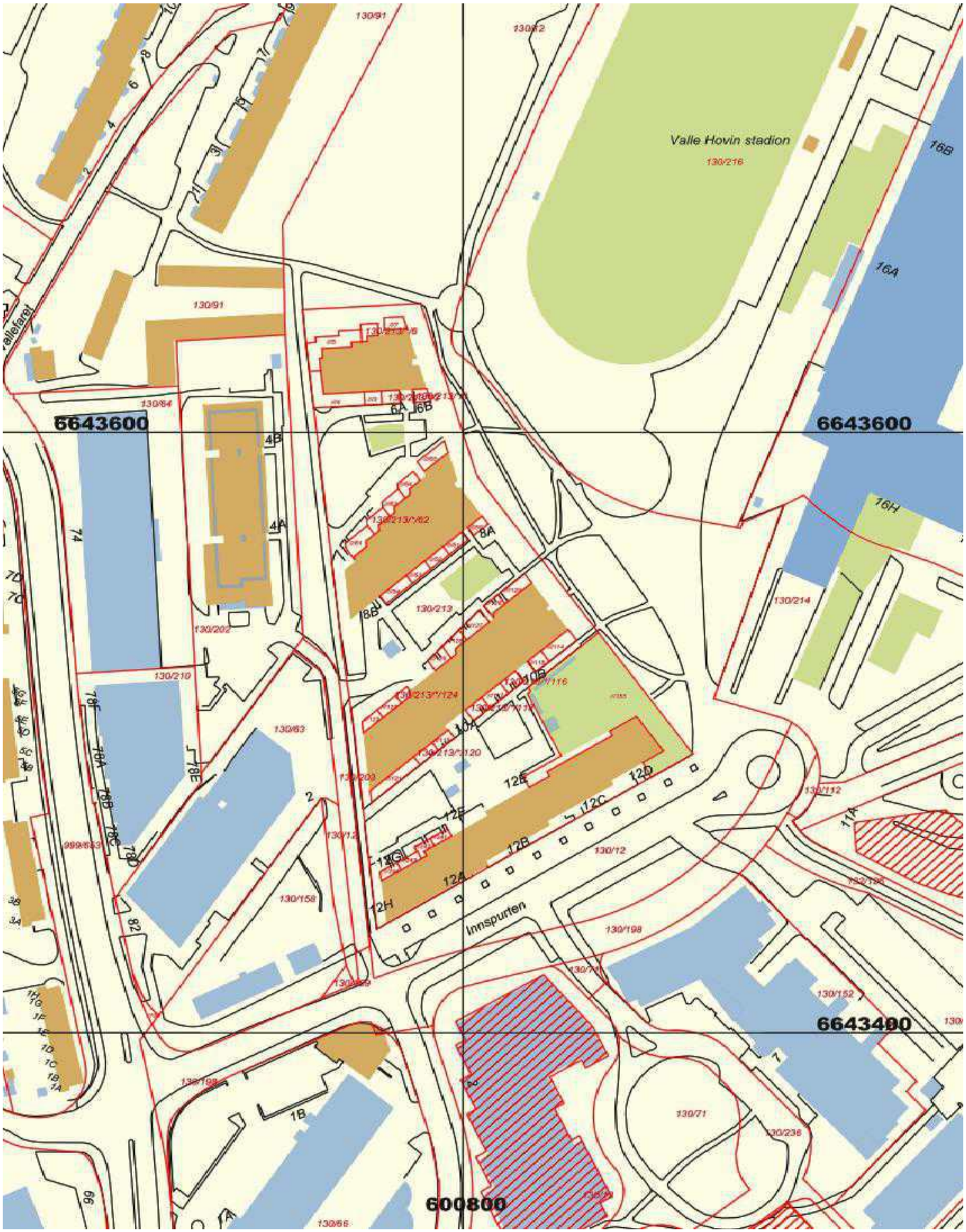
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

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.

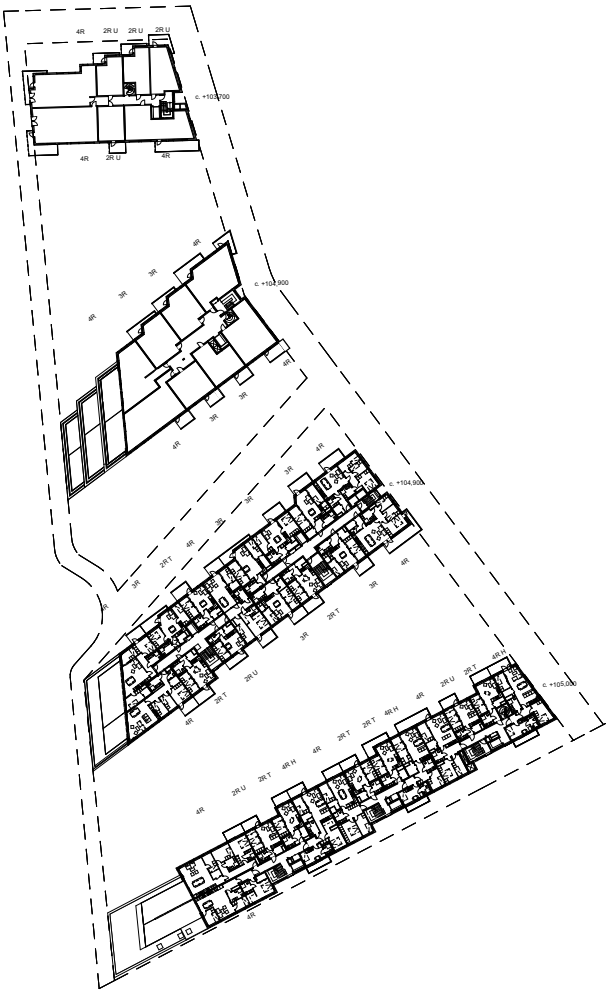
Klagefristen er tre uker

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

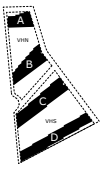
Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

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



PROSJEKTNUMMER | RIG | TEGNINGSNUMMER | REV
21502 A A20-x601 C01

PROSJEKT
HOVINENGA
GNR: 130 BNR: 213



HØYDEREFERANSER: NN2000

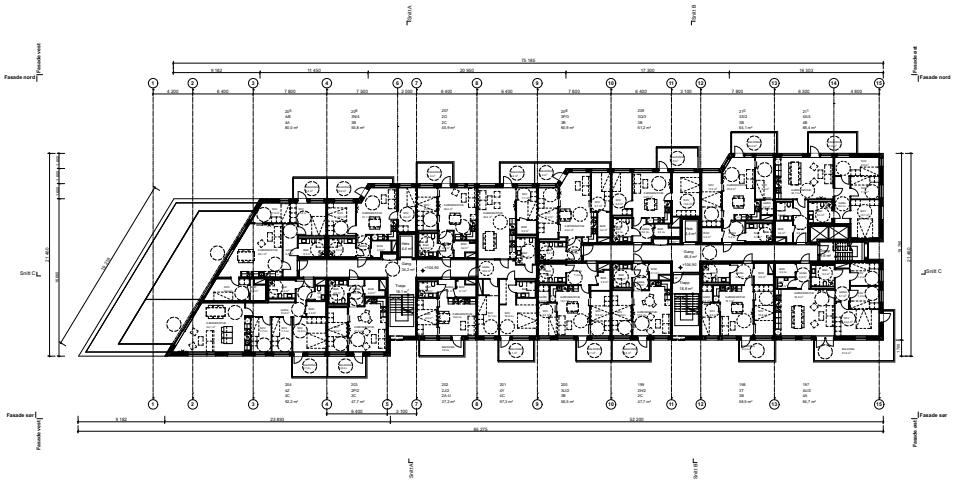
Møldalsveien 29 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGEN OMFATTER
HOVEDPLAN
Plan 6. Etasje c. +104.900

RAMMESØKNAD

SKAL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:400 (A1) 1:800 (A3)	14.11.16	CE	CLA

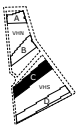
PROSJEKTNUMMER | RIG | TEGNINGSNUMMER | REV
21502 A A20-x601 C01



PROSJEKTNUMMER	RIG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-C601	C01

PROSJEKT
Hovinenga - Bygg C
GNR: 130 BNR: 213

HØYDEREFERANSER: NN2000



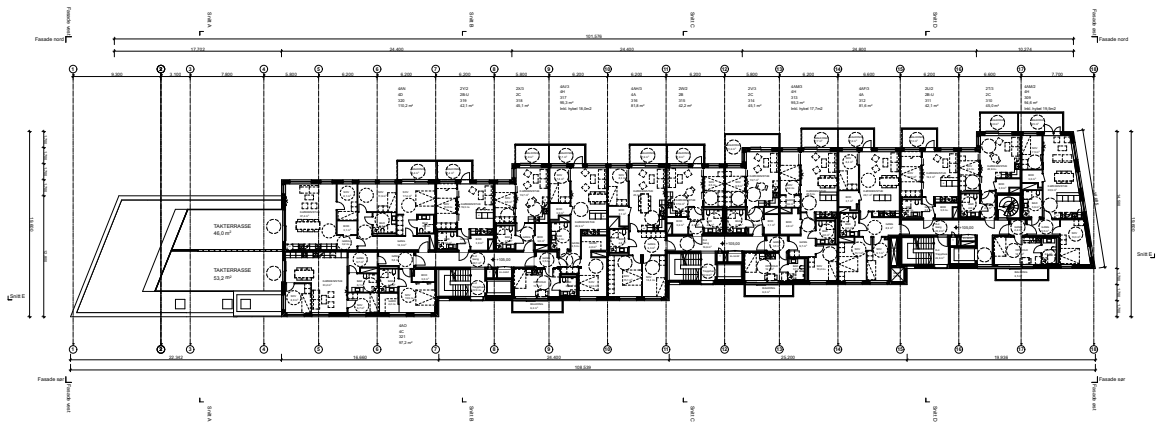
Maridalsveien 29 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGEN OMFATTER
BYGG C
Plan 6 c. +104.900

RAMMESØKNAD
Selvaag Bolig Hovingenga AS

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:200 A1	11.11.16	CE	CLA

PROSJEKTNUMMER	RIG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-C601	C01



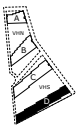
PROSJEKTNUMMER	RIG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-D601	C01

PROSJEKT

Hovinenga - Bygg D

GNR: 130 BNR: 213

HØYDEREFERANSER: NN2000



Markdalsveien 29 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGEN OMFATTER

BYGG D

Plan 6. c. +105.000

RAMMESØKNAD

PRS.	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:200 A1 (1:400 A3)	14.11.16	CE	CLA

PROSJEKTNUMMER	RIG.	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-D601	C01

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 130 Bnr.: 213 Fnr.: Snr.: 198

Adresse(r):

Gateadresse:	Innspurten 10 B
Gatenr:	13359
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0663 OSLO
Bydel:	1 GAMLE OSLO
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.09.2026 kl. 11.47

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3196700-1/200 19.10.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2017/990570-1/200 12.09.2017 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698

Gjelder nettstasjon nr. 3231
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2015/674463-1/200 23.07.2015 BESTEMMELSE OM VEG
Innspurten godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

2015/713165-2/200 06.08.2015 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

2015/713165-3/200 06.08.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

2015/713165-4/200 06.08.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

2017/990570-2/200 12.09.2017 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

2017/990570-3/200 12.09.2017 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 130 BNR: 213

GRUNNDATA

2018/1001191-1/200 09.07.2018 21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 198
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 59/24691

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-130/213/0/198 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Innspurten 10B 0663 OSLO
Fakturamottaker:	Sendecki Michal Krzysztof Sinsenveien 51f 0585 OSLO
Eiernavn:	Sendecki Michal Krzysztof

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Innspurten 10B

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	17 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Valle Hovin videregående skole	4 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Valle Linje FB5A, 21, 126	4 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Carl Berners plass Linje 17	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.9 km

BARNEHAGER

Hovinenga barnehage (1-5 år) 51 barn	1 min 0.1 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	3 min 0.2 km
Valle barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Valle	5 min
Kiwi Etterstad	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	6 min
Fyrstikktorget Apotek	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	14 min

SPORT

Vålerenga Stadion	3 min
Valle Hovin	5 min
FitnessXpress Intility Arena	4 min
OsloHelseStudio Fyrstikktorget	7 min

«Vennlig nabolag og en skjult grønn perle i nærheten av gode kollektive tilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

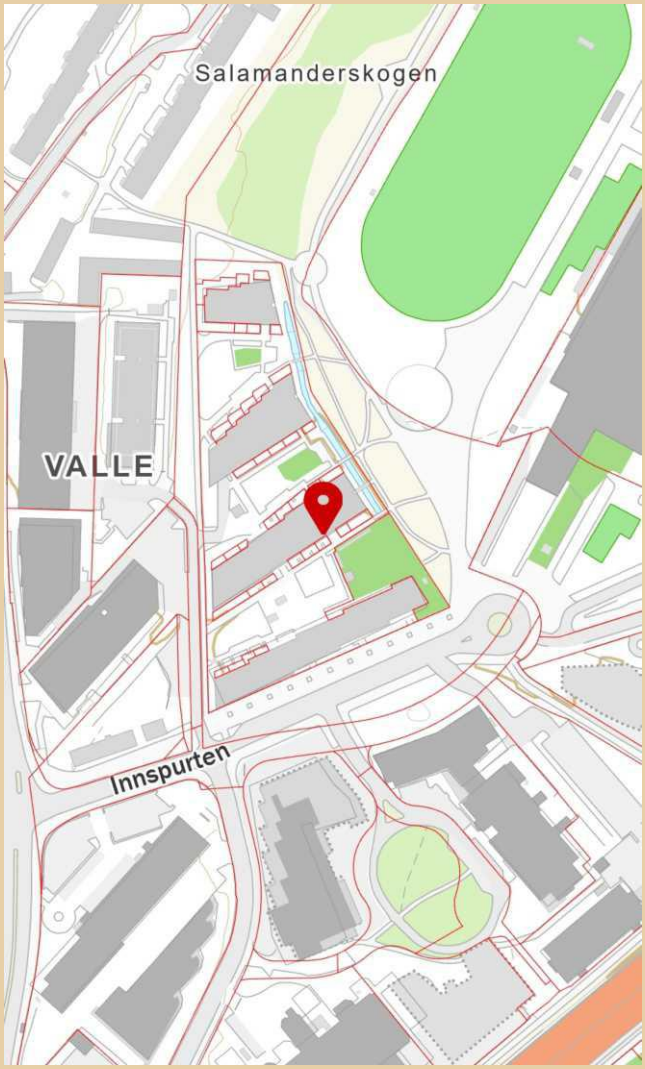
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Innspurten 10 B, 0663 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 213, Snr. 198, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260203

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Lene Brekken

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 980 29 744

E-post: lene.brekken@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.
