PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# INNSPURTEN 6 A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Foride energiattest

Reguleringskart

Husordensregler

Vedtekter for sameiet og garasjesameiet

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

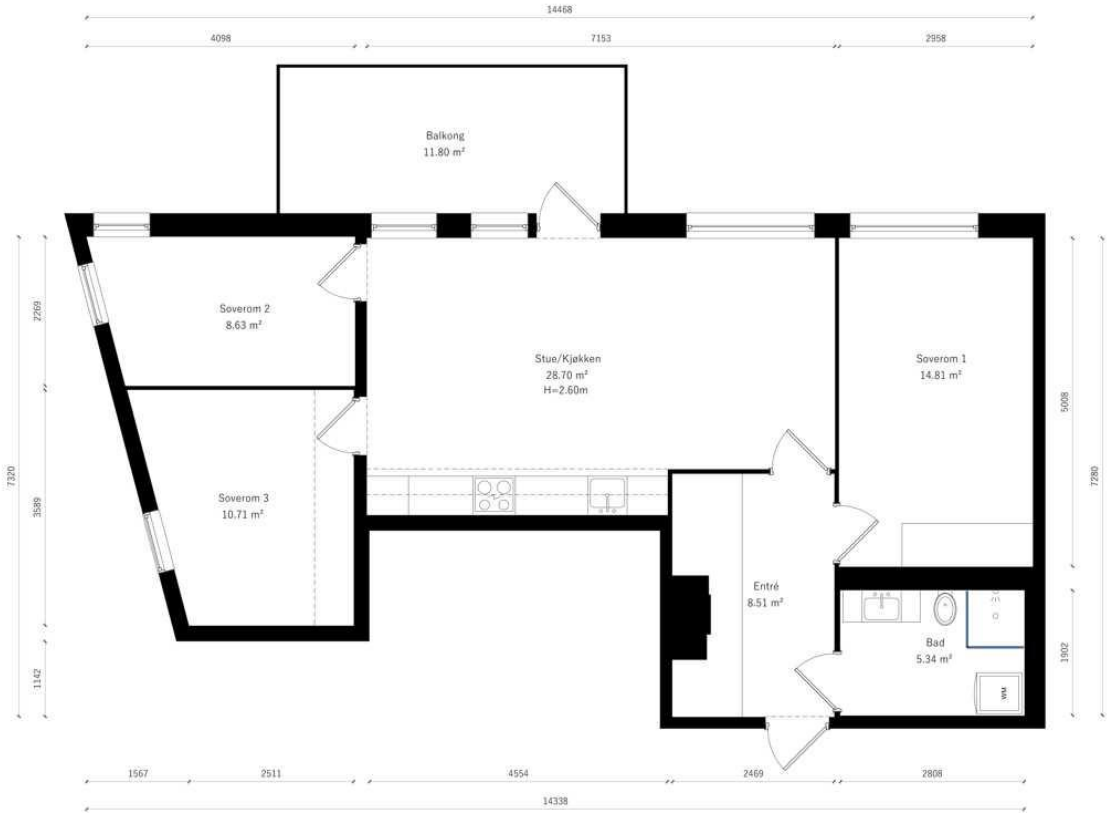
TruePoint

Innspurten 6 A, 0663 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 213, snr. 43

**Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²**




**Befaringsdato:** 25.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26375 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DW4979

**Foretak:** TRUEPOINT AS

TruePoint

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

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
tony@truepoint.no
476 56 595

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en 4-roms eierseksjon i 7. etasje i en boligblokk i Sameiet Hovinenga, med midlertidig brukstillatelse fra 2018 og ferdigattest fra 2021. Eiendommen ligger i Innspurten på Valle Hovin/Helsfyr i bydel Gamle Oslo, i et område med nyere boligbebyggelse, grøntområder og kort vei til kollektivknutepunkt og servicetilbud. Rapporten omfatter kun den aktuelle seksjonen, og bygningens fellesdeler er ikke tilstandsvurdert.

Leiligheten har i hovedsak standard fra byggeåret. Bad (utført som prefabrikkert våtromskabin) er fra byggeåret 2018, og vinduer og balkongdør er fra 2017–2018. Vannledningene er i plast med rør-i-rør-system, og boligen har balansert ventilasjon. I eiers botid er det blant annet byttet kjøkken (ved overtagelse i 2018), montert garderobeløsning og solskjerming samt installert ladeboks for elbil.

Samlet sett fremstår boligen med en standard og tilstand som samsvarer med alder og bruk, og takstmannen har i hovedsak registrert normal bruksslitasje. For våtrommet foreligger ferdigattest som dokumentasjon for det vanntette sjiktet, og fuktsøk på tilgjengelige flater ga ingen indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

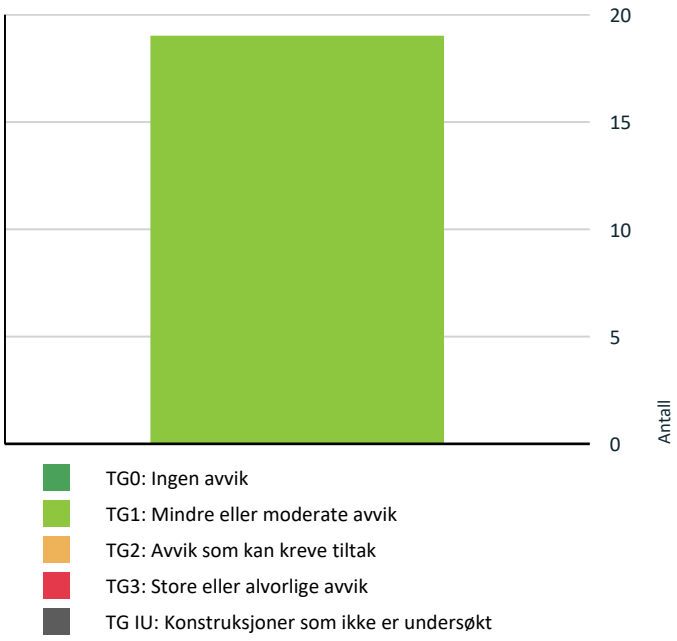
**Lovlighet** Gå til side

**4-roms leilighet med balkong**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

**4-roms leilighet med balkong**

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Byggeår er basert på midlertidig brukstillatelse datert 11.06.2018 i følge Norges Eiendommer.
Ferdigattest utstedt 21.04.2021.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2017.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

### TG 1 Balkong

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til sydvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Tremmefliser i tre over betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden tilfredsstiller dagens krav.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvflatene i boligen er av parkett.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.
Tapet på det ene soverommet.

Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte innvendige dører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Entré: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.
Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Plassbygd lagringsboks på et av soverommene.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeåret 2018.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

# Tilstandsrapport

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Våtrommet er etablert som søknadspliktig tiltak, og tiltaket var omfattet av krav om uavhengig kontroll av fuktsikring i våtrom. Det er fremlagt ferdigattest for oppføring av blokken - Innspurten 6 A - 12 H, datert 21.04.2021. Ferdigattest for søknadspliktig våtrom med krav om uavhengig kontroll oppfyller alternativ 1 i NS 3600:2025 A.2.1.9.1, og utførelsen av det vanntette sjiktet anses som dokumentert.

–

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

# Tilstandsrapport

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Aluminiumssluk uten synlig membran og tettesjikt.
Det er ikke uvanlig i prefabrikkerte kabiner at membranen ikke er synlig i sluk.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

Det påpekes en liten avskalling i servanten. Dette påvirker ikke bruksfunksjonen.



## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Rommet har balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra 2018.
Innredning fra Kvik med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med oppvaskkum i kompositt.
Glassplate over benkeplaten.
LED-list under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og stekeovn.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.
Balansert ventilasjon ellers i rommet.
Veggventil i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørføringer i himling på bad.
Stoppekran i rørskap på bad.
Fordelerskapet har overløp.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Eier opplyser at i perioden 13-20 november (uke 46 og 47) skal det gjennomføres rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter i regi av sameiet.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg.
Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget/aksjelaget som en del av felles tekniske installasjoner.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskapet er plassert i entré/gang.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring med 9 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i felles tavle.

Det elektriske anlegget er montert ifm. oppføringen av bygget i 2018.
Det er ikke utført el-tilsyn siden oppføring.

–

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 26.03.2018, fra Installatøren AS for installasjon av det elektriske anlegget ifm. oppføring av boligblokken, samt samsvarserklæring, datert 18.10.2019, fra Installatøren Fredrikstad AS, for opplegg og installasjon av elbillader på garasjeplassen.

Spørsmål til eier:
El-tilsynsrapport nyere enn fem år?Nei
Anlegget installert / sist totalrehabilitert? Bygget ble ferdigstilt i 2018, og det er ikke kjent at det har vært gjennomført kontroll fra Det lokale el-tilsynet (DLE) etter ferdigstillelsen.
Løses sikringene ofte ut? Nei
Brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Kursfortegnelse finnes og stemmer med antall sikringer? Ja
Anlegget montert/endret etter 1. januar 1999?Ja
Samsvarserklæring(er) foreligger? Ja, for hele. Samsvarserklæringer fra oppføringen av bygget 26.03.2018 foreligger.

–

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

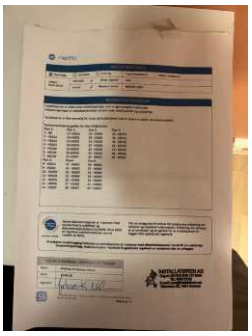
I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

# Tilstandsrapport





## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har røykvarsler og sprinkleranlegg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

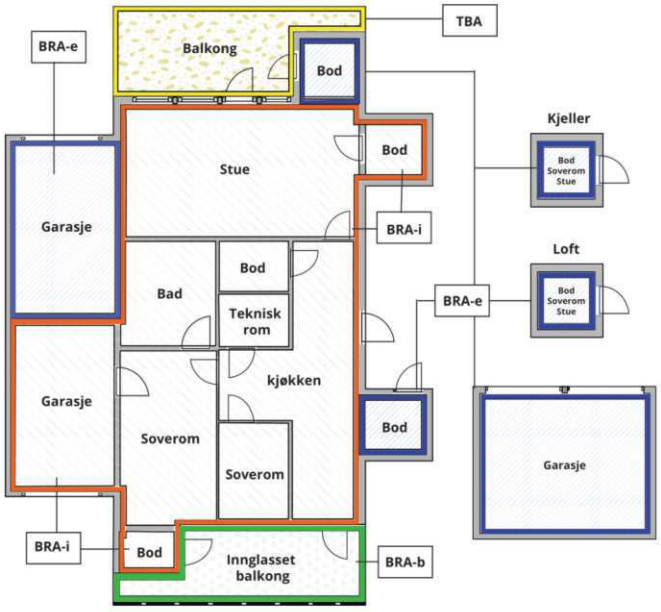
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 4-roms leilighet med balkong

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 7. etasje | 81 | | | 81 | 12 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **81** | **5** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **86** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 7. etasje | Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

7. etasje:
Entré, bad, 3 soverom, stue/kjøkken og balkong.
Leiligheten er målt til 80,56 m².

Utgang fra stuen til sydvendt balkong målt til 11,8 m².

Kjeller:
Ekstern bod (bra-e) målt til 4,8 m², merket med nr. A-043.

Parkeringsplass målt til 12,3 m², merket med nr. 16. Det er montert ladeboks for elbil på plassen.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.9.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Christian Herje | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 130 | 213 | | 43 | 10992.3 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Innspurten 6 A

**Hjemmelshaver**
Herje Christian, Herje Hanna Paalsdatter

**Kommentar**
Bolignummer (SSB): H0701.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Sameiet Hovinenga | 80 / 24691 | Obos Eiendomsforvaltning AS | 921564074 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Innspurten på Valle Hovin/Helsfyr i bydel Gamle Oslo. Gaten går mellom Grenseveien og Valle Hovin idrettspark, i et område med nyere boligbebyggelse, kontor og idrettsanlegg. Nærmiljøet preges av grøntområder rundt Hovindammen og Hundremeterskogen, samt idrettsanleggene Intility Arena og Vallhall. Det er kort vei til dagligvare, service og handels-/servicetilbud ved Fyrstikktorget og Helsfyr. Kollektivdekningen er god. Helsfyr knutepunkt (T-banelinje 1–4 og flere busslinjer) ligger i gangavstand, med kort reisetid til Oslo sentrum (Jernbanetorget). Bussholdeplasser i nærområdet (blant annet Valle / Grenseveien) betjener en rekke lokale og regionale linjer.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 10992,3 m².
Tomten er pent parkmessig opparbeidet med steinsatte arealer, plen og enkel beplantning.

Det er fremvist parkeringsplass felles lukket garasjeanlegg i kjeller, som er opplyst å følge ved salg. Det er montert ladeboks for elbil på plassen.

### Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

### Oppgraderinger i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
2018: Oppført nytt kjøkken (faglært håndverker)
2018: Montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom (faglært håndverker)
2019: Installert elbillader tilknyttet parkeringsplassen (faglært håndverker)
2019: Installert screens på hovedsoverom og på stue (faglært håndverker)
2019: Plassbygd lagringsboks
Dokumentasjon (fra selger): FDV foreligger i digitalt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Utfylt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegning | | Produsert på grunnlag av laserskanning utført under befaring. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

# Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Primera | Oppdragsnr. | 125260182 |
| Addresse | Innspurten 6 A | | |
| Postnr. | 0663 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Christian Herje | | |
| Selgers navn | Hanna Paalsdatter Herje | | |

### 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?**

2018

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

8 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Jbf

**Polise/avtalenr.:**

173012

### Våtrom

Initialer selger:
C H
H P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

Initialer selger:
C H
H P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er enkelte mindre sprekker som følge av normale bevegelser i bygget. Ingen kjente setningsskader.

## 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

**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

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

**Beskrivelse:**

Etablert sameie som har kontroll på dette.

## 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

**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

**Øvrige kommentarer:**

Avtalen gjelder til og med 31.12.2026.

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.

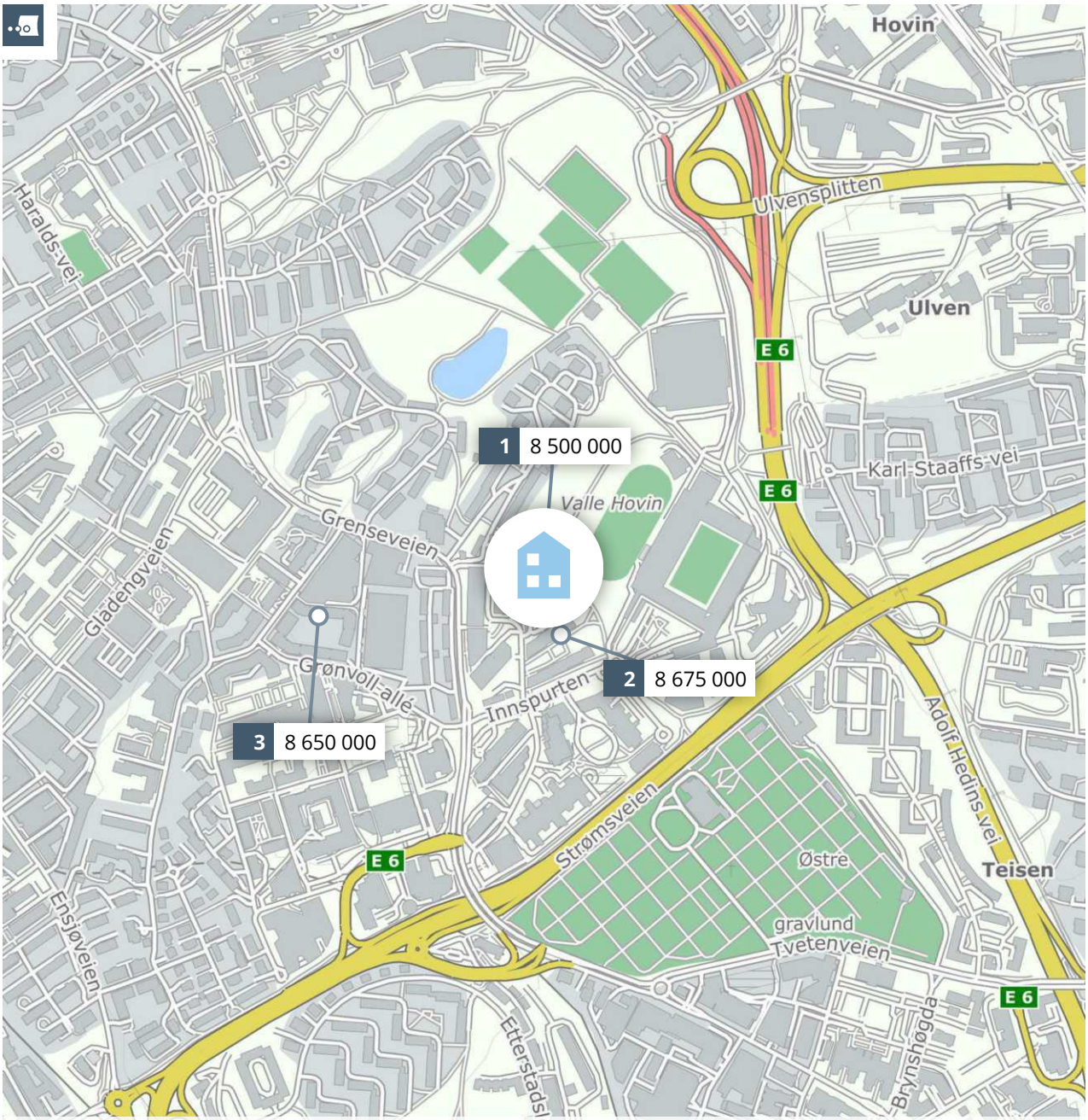
Dato 29.09.2026

Signert av *Christian Herje*

Signert av *Hanna Paalsdatter Herje*

Initialer selger:
C H
H P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# INNSPURTEN 6 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 08.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Innspurten 6 A, 0663 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 130 BNR 213 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VALLE

Verdivurdert til

# 8 400 000

| 0 | 8 400 000 | 103 704 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 81 m² | 5 m² | - m² | 12 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2018 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 626 |
| Formue | 7 753 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 7 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Innspurten 6 A<br>80 m² 2018 | 4. etg | 3 sov | | 09.06.2026 | 8 000 000 | **8 500 000** | 0 | 8 500 000 | **106 250** |
| 2 | Innspurten 10 B<br>85 m² 2019 | 8. etg | 3 sov | | 21.08.2026 | 8 500 000 | **8 675 000** | 0 | 8 675 000 | **102 059** |
| 3 | Malerhaugveien 45<br>87 m² 2023 | 2. etg | 3 sov | | 10.08.2026 | 8 775 000 | **8 650 000** | 0 | 8 650 000 | **99 425** |

Lekker 4-roms topp- og hjørneleilighet fra 2018 | Solrik balkong med utsyn | Garasje m/el | Ny fra 2018 | Heis

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.07.2018 | | 24.07.2018 | - | 5 290 000 | - | 5 290 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten ble kjøpt som kontraktsposisjon, og megler har sammenlignet med lignende solgte leiligheter ved satt prisantydning.

## Leiligheter til salgs i VALLE grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
**5 709 000** Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
55
dager

## Leiligheter solgt i VALLE grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

**5 424 000** Salgspris i snitt
**5 416 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**103 704** Innspurten 6 A Totalpris 8 400 000
**103 683** Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

**99 554** VALLE grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Innspurten 6A, 0663 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**27.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-275810** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300570221** |
| Gårdsnummer<br>**130** | Bruksnummer<br>**213** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0606** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2017** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**3 073,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**3 073,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**-** | Bygningsmateriale<br>**-** |
| Oppvarming<br>**-** | |
| Ventilasjon<br>**-** | |

## Energi

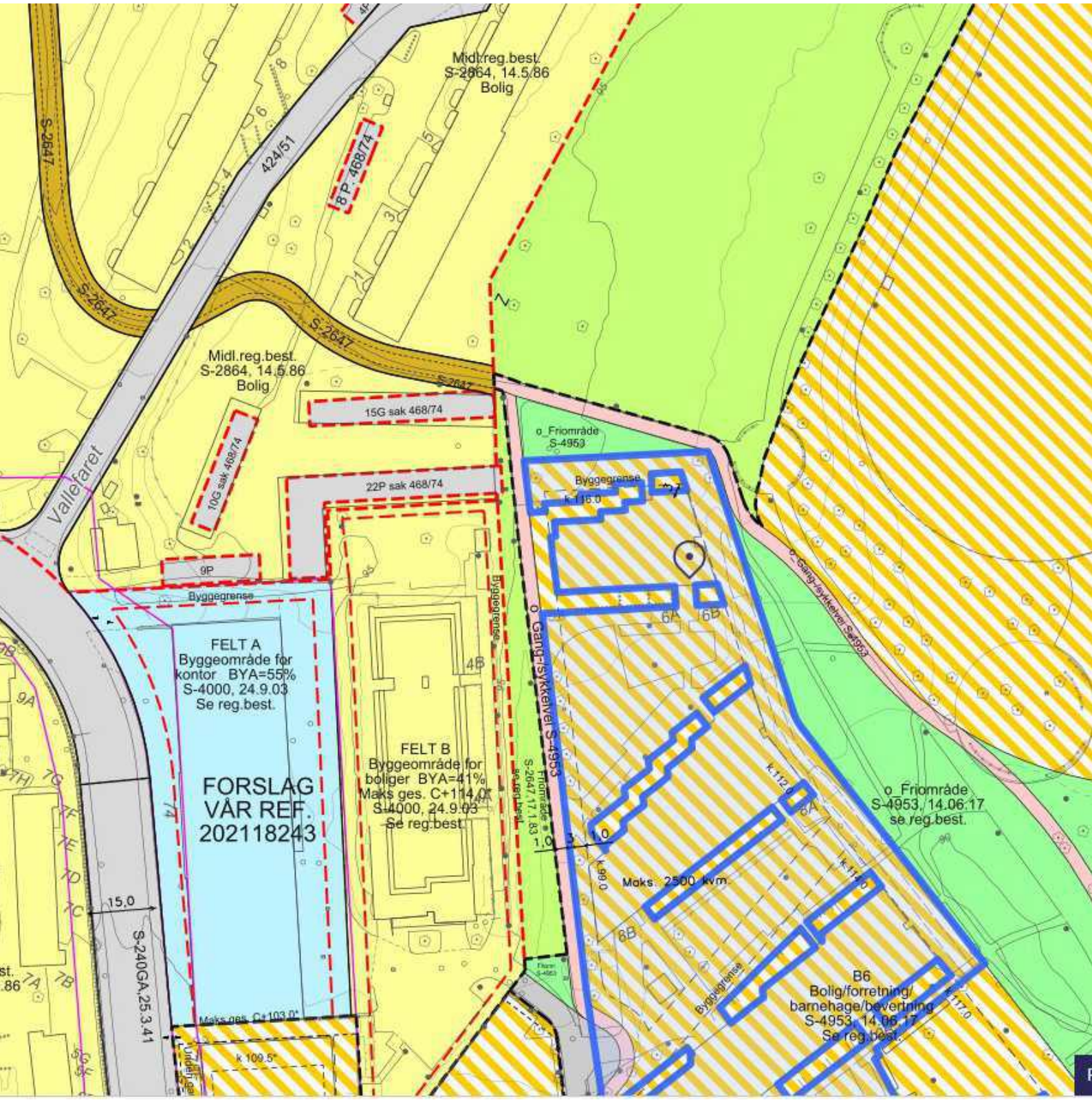
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**66,74 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**89,01 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**273 512 kWh** |


Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
424/51
S-2647
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
15G sak 468/74
10G sak 468/74
22P sak 468/74
9P
Byggegrense
Vallefaret
FELT A
Byggeområde for
kontor BYA=55%
S-4000, 24.9.03
Se reg.best.
FELT B
Byggeområde for
boliger BYA=41%
Maks ges. C+114.0
S-4000, 24.9.03
Se reg.best.
FORSLAG
VÅR REF.
202118243
15,0
S-240GA.25.3.41
Maks ges. C+103.0
k 109.5
o_Friområde
S-4953
Byggegrense
k 116.0
o_Gang-/sykkelvei S-4953
o_Friområde
S-4953, 14.06.17
se reg.best.
k 112.0
k 99.0
Maks. 2500 kvm
k 114.0
k 117.0
B6
Bolig/forretning/
barnehage/bevertning
S-4953, 14.06.17
Se reg.best.

# HUSORDENSREGLER
# for
# Sameiet Hovinenga

**Vedtatt av ordinært årsmøtemøte 12.05.2020**
**Endret av ordinært årsmøte 14.05.2021,**
**28.04.2023, 18.04.2024 og 25.04.2025**

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. Alminnelig ro gjelder også for utendørs fellesarealer for samme tidsrom.

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst 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.

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

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

**§ 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 og utendørs fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

**§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 *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.

**§ 11 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.

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

**§ 12Endring av husordensreglene**

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

**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, 08.06.26

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.

*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.*

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.

*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.*

All utleie skal meldes inn til Styret til orientering. Eier har plikt til å legge alle langtidsleietakere inn i Vibbo.

## § 4
## Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

**4.2.3. Installasjoner/beplantning på tilleggsdeler**
Seksjoner med tilleggsdeler på bakkenivå må innhente tillatelse fra styret på forhånd før endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende

beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerde og lignende. Styret kan gi bestemmelser om høyde på gjerde, hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

**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. Hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør av ladenettverk for bruk og betaling av strøm til lading.*

**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

) 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.

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

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

## § 10
## Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

## § 11
## Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

## § 12
## Styret

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

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

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

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

## § 13
## Årsmøtet

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

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

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

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

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

## § 14
## Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

**Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## § 15
## Forretningsfører

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

## § 16
## Forsikring

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

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

## § 17
## Mindretallsvern

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

## § 18
## Endringer i vedtektene

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

## § 19
## Generelle plikter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## §21
## Kameraovervåking av fellesarealer

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

oooOoo

Vedlegg

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 44 | B | 40 | 1 |
| 45 | B | 97 | 1 |
| 46 | B | 92 | 1 |
| 47 | B | 41 | 1 |
| 48 | B | 44 | 1 |
| 49 | B | 46 | 1 |
| 50 | B | 59 | 1 |
| 51 | B | 56 | 1 |
| 52 | B | 62 | 1 |
| 53 | B | 53 | 1 |
| 54 | B | 74 | 1 |
| 55 | B | 59 | 1 |
| 56 | B | 56 | 1 |
| 57 | B | 62 | 1 |
| 58 | B | 53 | 1 |
| 59 | B | 74 | 1 |
| 60 | B | 54 | 1 |
| 61 | B | 60 | 1 |
| 62 | B | 62 | 1 |
| 63 | B | 62 | 1 |
| 64 | B | 61 | 1 |
| 65 | B | 69 | 1 |
| 66 | B | 81 | 1 |
| 67 | B | 56 | 1 |
| 68 | B | 62 | 1 |
| 69 | B | 53 | 1 |
| 70 | B | 53 | 1 |
| 71 | B | 87 | 1 |
| 72 | B | 96 | 1 |
| 73 | B | 62 | 1 |
| 74 | B | 62 | 1 |
| 75 | B | 61 | 1 |
| 76 | B | 84 | 1 |
| 77 | B | 81 | 1 |
| 78 | B | 56 | 1 |
| 79 | B | 62 | 1 |
| 80 | B | 53 | 1 |
| 81 | B | 115 | 1 |
| 82 | B | 85 | 1 |
| 83 | B | 62 | 1 |
| 84 | B | 62 | 1 |
| 85 | B | 61 | 1 |
| 86 | B | 84 | 1 |
| 87 | B | 81 | 1 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 132 | B | 48 | 1 |
| 133 | B | 59 | 1 |
| 134 | B | 49 | 1 |
| 135 | B | 48 | 1 |
| 136 | B | 59 | 1 |
| 137 | B | 104 | 1 |
| 138 | B | 81 | 1 |
| 139 | B | 44 | 1 |
| 140 | B | 56 | 1 |
| 141 | B | 70 | 1 |
| 142 | B | 61 | 1 |
| 143 | B | 61 | 1 |
| 144 | B | 47 | 1 |
| 145 | B | 88 | 1 |
| 146 | B | 85 | 1 |
| 147 | B | 59 | 1 |
| 148 | B | 48 | 1 |
| 149 | B | 59 | 1 |
| 150 | B | 97 | 1 |
| 151 | B | 37 | 1 |
| 152 | B | 48 | 1 |
| 153 | B | 59 | 1 |
| 154 | B | 104 | 1 |
| 155 | B | 81 | 1 |
| 156 | B | 44 | 1 |
| 157 | B | 56 | 1 |
| 158 | B | 46 | 1 |
| 159 | B | 61 | 1 |
| 160 | B | 61 | 1 |
| 161 | B | 64 | 1 |
| 162 | B | 88 | 1 |
| 163 | B | 85 | 1 |
| 164 | B | 59 | 1 |
| 165 | B | 48 | 1 |
| 166 | B | 59 | 1 |
| 167 | B | 97 | 1 |
| 168 | B | 37 | 1 |
| 169 | B | 48 | 1 |
| 170 | B | 59 | 1 |
| 171 | B | 104 | 1 |
| 172 | B | 81 | 1 |
| 173 | B | 44 | 1 |
| 174 | B | 56 | 1 |
| 175 | B | 46 | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 176 | B | 61 | 1 |
| 177 | B | 61 | 1 |
| 178 | B | 64 | 1 |
| 179 | B | 88 | 1 |
| 180 | B | 85 | 1 |
| 181 | B | 59 | 1 |
| 182 | B | 48 | 1 |
| 183 | B | 59 | 1 |
| 184 | B | 97 | 1 |
| 185 | B | 37 | 1 |
| 186 | B | 48 | 1 |
| 187 | B | 59 | 1 |
| 188 | B | 104 | 1 |
| 189 | B | 81 | 1 |
| 190 | B | 44 | 1 |
| 191 | B | 56 | 1 |
| 192 | B | 46 | 1 |
| 193 | B | 61 | 1 |
| 194 | B | 61 | 1 |
| 195 | B | 64 | 1 |
| 196 | B | 88 | 1 |
| 197 | B | 85 | 1 |
| 198 | B | 59 | 1 |
| 199 | B | 48 | 1 |
| 200 | B | 59 | 1 |
| 201 | B | 97 | 1 |
| 202 | B | 37 | 1 |
| 203 | B | 48 | 1 |
| 204 | B | 92 | 1 |
| 205 | B | 80 | 1 |
| 206 | B | 56 | 1 |
| 207 | B | 46 | 1 |
| 208 | B | 61 | 1 |
| 209 | B | 61 | 1 |
| 210 | B | 64 | 1 |
| 211 | B | 88 | 1 |
| 212 | B | 85 | 1 |
| 213 | B | 59 | 1 |
| 214 | B | 48 | 1 |
| 215 | B | 59 | 1 |
| 216 | B | 97 | 1 |
| 217 | B | 37 | 1 |
| 218 | B | 90 | 1 |
| 219 | B | 92 | 1 |
| 220 | B | 61 | 1 |
| 221 | B | 61 | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 222 | B | 64 | 1 |
| 223 | B | 88 | 1 |
| 224 | B | 85 | 1 |
| 225 | B | 59 | 1 |
| 226 | B | 48 | 1 |
| 227 | B | 59 | 1 |
| 228 | B | 96 | 1 |
| 229 | B | 88 | 1 |
| 230 | B | 52 | 1 |
| 231 | B | 61 | 1 |
| 232 | B | 64 | 1 |
| 233 | B | 88 | 1 |
| 234 | B | 85 | 1 |
| 235 | B | 59 | 1 |
| 236 | B | 48 | 1 |
| 237 | B | 116 | 1 |
| 238 | B | 112 | 1 |
| 239 | B | 64 | 1 |
| 240 | B | 88 | 1 |
| 241 | B | 35 | 1 |
| 242 | B | 42 | 1 |
| 243 | B | 52 | 1 |
| 244 | B | 55 | 1 |
| 245 | B | 90 | 1 |
| 246 | B | 45 | 1 |
| 247 | B | 42 | 1 |
| 248 | B | 81 | 1 |
| 249 | B | 95 | 1 |
| 250 | B | 45 | 1 |
| 251 | B | 42 | 1 |
| 252 | B | 82 | 1 |
| 253 | B | 95 | 1 |
| 254 | B | 45 | 1 |
| 255 | B | 42 | 1 |
| 256 | B | 82 | 1 |
| 257 | B | 101 | 1 |
| 258 | B | 45 | 1 |
| 259 | B | 53 | 1 |
| 260 | B | 94 | 1 |
| 261 | B | 94 | 1 |
| 262 | B | 45 | 1 |
| 263 | B | 42 | 1 |
| 264 | B | 81 | 1 |
| 265 | B | 95 | 1 |
| 266 | B | 45 | 1 |
| 267 | B | 42 | 1 |
| 268 | B | 82 | 1 |

| 269 | B | 95 | 1 |
|---|---|---|---|
| 270 | B | 45 | 1 |
| 271 | B | 42 | 1 |
| 272 | B | 82 | 1 |
| 273 | B | 101 | 1 |
| 274 | B | 45 | 1 |
| 275 | B | 53 | 1 |
| 276 | B | 94 | 1 |
| 277 | B | 94 | 1 |
| 278 | B | 45 | 1 |
| 279 | B | 42 | 1 |
| 280 | B | 81 | 1 |
| 281 | B | 95 | 1 |
| 282 | B | 45 | 1 |
| 283 | B | 42 | 1 |
| 284 | B | 82 | 1 |
| 285 | B | 95 | 1 |
| 286 | B | 45 | 1 |
| 287 | B | 42 | 1 |
| 288 | B | 82 | 1 |
| 289 | B | 101 | 1 |
| 290 | B | 45 | 1 |
| 291 | B | 53 | 1 |
| 292 | B | 94 | 1 |
| 293 | B | 94 | 1 |
| 294 | B | 45 | 1 |
| 295 | B | 42 | 1 |
| 296 | B | 81 | 1 |
| 297 | B | 95 | 1 |
| 298 | B | 45 | 1 |
| 299 | B | 42 | 1 |
| 300 | B | 82 | 1 |
| 301 | B | 95 | 1 |
| 302 | B | 45 | 1 |
| 303 | B | 42 | 1 |
| 304 | B | 82 | 1 |
| 305 | B | 101 | 1 |
| 306 | B | 45 | 1 |
| 307 | B | 53 | 1 |
| 308 | B | 94 | 1 |
| 309 | B | 94 | 1 |
| 310 | B | 45 | 1 |
| 311 | B | 42 | 1 |
| 312 | B | 81 | 1 |
| 313 | B | 95 | 1 |
| 314 | B | 45 | 1 |
| 315 | B | 42 | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 316 | B | 82 | 1 |
| 317 | B | 95 | 1 |
| 318 | B | 45 | 1 |
| 319 | B | 42 | 1 |
| 320 | B | 110 | 1 |
| 321 | B | 97 | 1 |
| 322 | B | 94 | 1 |
| 323 | B | 45 | 1 |
| 324 | B | 42 | 1 |
| 325 | B | 81 | 1 |
| 326 | B | 95 | 1 |
| 327 | B | 45 | 1 |
| 328 | B | 42 | 1 |
| 329 | B | 82 | 1 |
| 330 | B | 95 | 1 |
| 331 | B | 45 | 1 |
| 332 | B | 42 | 1 |
| 333 | B | 80 | 1 |
| 334 | B | 94 | 1 |
| 335 | B | 45 | 1 |
| 336 | B | 42 | 1 |
| 337 | B | 81 | 1 |
| 338 | B | 95 | 1 |
| 339 | B | 45 | 1 |
| 340 | B | 42 | 1 |
| 341 | B | 110 | 1 |
| 342 | B | 97 | 1 |
| 343 | B | 94 | 1 |
| 344 | B | 45 | 1 |
| 345 | B | 42 | 1 |
| 346 | B | 45 | 1 |
| 347 | B | 41 | 1 |
| 348 | B | 101 | 1 |
| 349 | B | 118 | 1 |
| 350 | B | 94 | 1 |
| 351 | B | 45 | 1 |
| 352 | B | 42 | 1 |
| 353 | B | 113 | 1 |
| 354 | B | 93 | 1 |
| 355 | N | 729 | 11 |
| 356 | N | 41 | 1 |
| 357 | N | 238 | 0 |
| | | SUM | 366 |

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

Næring 357 ikke stemmerett

# VEDTEKTER
# 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

# Innspurten 6A

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 138 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 40 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>738 elever, 53 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>487 elever, 21 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)<br>373 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 13 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Valle Hovin videregående skole | 5 min |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 15 min<br>1.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Valle<br>Linje FB5A, 21, 126 | 3 min<br>0.2 km |
| Helsfyr<br>Linje 1, 2, 3, 4 | 10 min<br>0.8 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 20 min<br>1.7 km |
| Carl Berners plass<br>Linje 17 | 5 min<br>2.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Valle barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Hovinenga barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Valle Hovin barnehage (0-5 år)<br>120 barn | 4 min<br>0.3 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Valle | 6 min |
| Kiwi Etterstad | 7 min |

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 | 7 min |
| Fyrstikktorget Apotek | 7 min |
| Vinmonopolet Hasle Torg | 13 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vålerenga Stadion | 4 min |
| Valle Hovin | 6 min |
| FitnessXpress Intility Arena | 5 min |
| OsloHelseStudio Fyrstikktorget | 8 min |

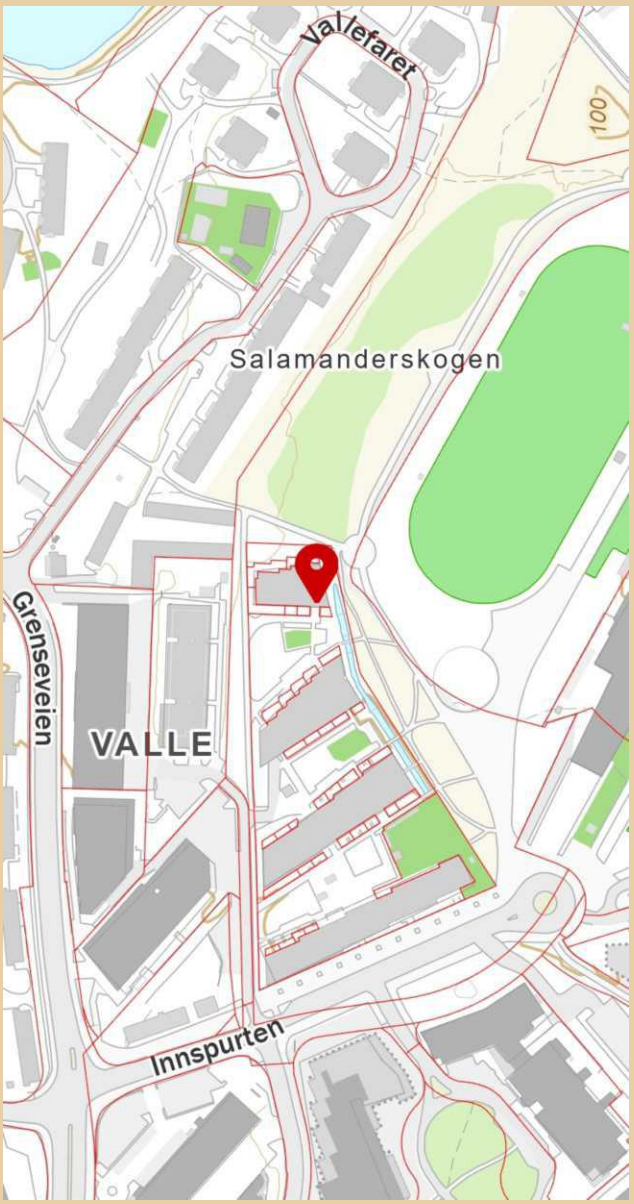
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

**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 6 A, 0663 Oslo
Gnr. 130, Bnr. 213, Snr. 43, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
125260182


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera

**Saksbehandler:** Ingerid Gude

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 473 11 325

**E-post:** ingerid.gude@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.

---