PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

HOVINVEIEN 43F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hovinveien 43F

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	4 min 0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	8 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	10 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillebergsvingen 12 - 10866	5 min
Lillebergsvingen 12 - 10867	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	2 min 0.1 km
Hasle Linje 5	7 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.5 km

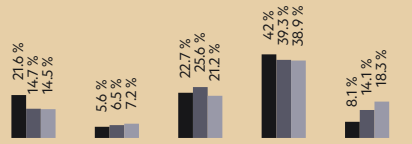
BARNEHAGER

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år... 115 barn	1 min 0.1 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min 0.5 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovin	2 min
Kiwi Hovinveien	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H	4.830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

Teglverkstomta Idrettshall	5 min
Lille tøyen	7 min
SATS Hasle	5 min
Fresh Fitness Ensjø	9 min

«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

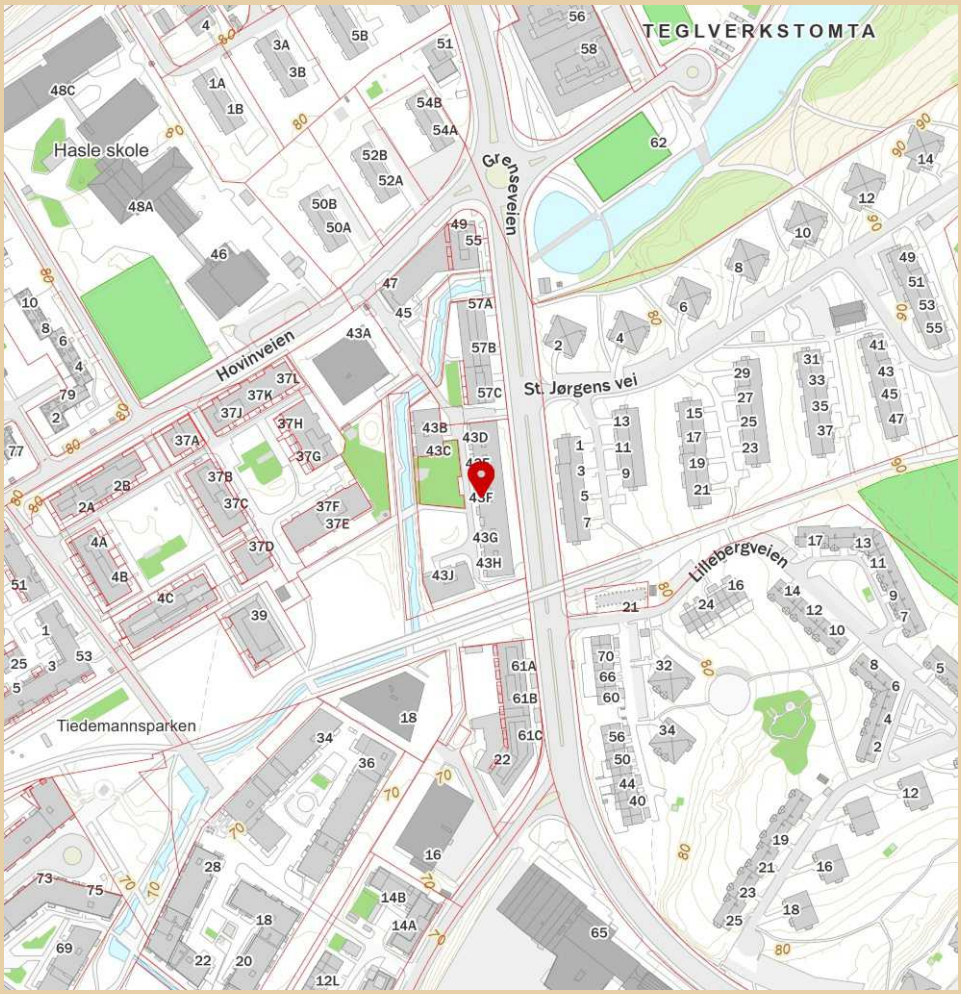
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Gjennomgående 4-roms leilighet.

Hovinveien 43 F, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 241, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-25392 **Referansenummer:** UB4446

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Overflatene består i hovedsak av 3-stavs parkett og glatte, malte flater.

Balansert ventilasjon.
Oppvarming fra radiatorer. Ellers elektriske varmekabler på baderommet.
Felles varmt forbruksvann.

Toalettrom med flislagte gulvflater og glatte, malte flater ellers i rommet.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.

Åpen kjøkkenløsning i stuen fra Marbodal.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Kjøkkeninnredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn fra 2025, oppvaskmaskin fra 2024 og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Brannslange er montert under benken.

Flislagt baderom fra byggeåret.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badekar med dusjutstyr.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Det medfølger en kjellerbod og parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

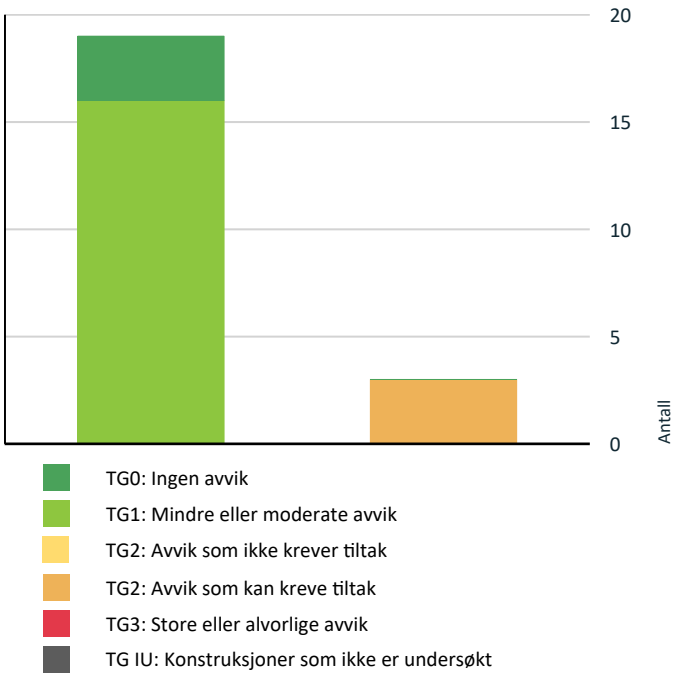
Gjennomgående 4-roms leilighet.

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger av megler/selger.

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.

Gjennomgående 4-roms leilighet.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 5.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

GJENNOMGÅENDE 4-ROMS LEILIGHET.



Byggeår
2013

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2012.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong i betongkonstruksjoner.
Betonggulv.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden er målt til 121cm. Dette tilfredsstiller dagens krav.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med belegg.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad og toalettrom.
1-stavs parkett ellers i leiligheten.

Gulvvarme (kabler) på bad.

———

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Enkelte veggflater med kalkmaling i leiligheten.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
Glassfelt i døren mellom entré og stue/kjøkken.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom 1:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2:
Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Soverom 3:

Tilstandsrapport

Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Mellom bod og soverom 3 er det skyvedører med speilfronter.

Ingen avvik registrert ut over normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

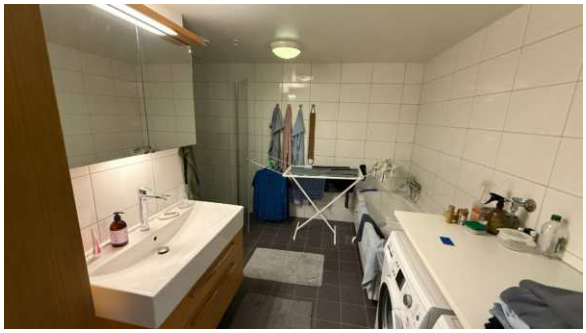
Flislagt baderom fra byggeåret.
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, men det er ikke gjennomført arbeider etter oppføring.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Riss og sprekker er relativt normalt med tanke på alderen til baderommet.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 45 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

–

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.





5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Badekar med dusjutstyr.
Dusjhjørne med glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist krakkelering i servanten. Skaden er av estetisk karakter og påvirker ikke servantens funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig på servanten med mindre det estetiske uttrykket ønskes forbedret.



5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.





KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Åpen kjøkkenløsning i stuen fra Marbodal.
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.
Kjøkkeninnredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn fra 2025, oppvaskmaskin fra 2024 og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Brannslange er montert under benken.

–

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

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 TG1.







5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

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

SPESIALROM

5.ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagte gulvflater og glatte, malte flater ellers i rommet.
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i entréen.
Fordelerskapet har overløpsrør til baderommet (rom med sluk).

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse 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

Det er påvist tegn til irr på rørstokken. Dette er et vanlig tegn på korrosjon som kan oppstå over tid. I dette tilfellet er det viktig å følge opp for å sikre at irrdannelsen ikke utvikler seg og påvirker rørenes funksjonalitet. Tiltak kan vurderes dersom irren forverres eller det oppdages lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Interne og synlig 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

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.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Rørskap plassert i entréen.

–

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.



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.

Sikringsskap lokalisert i innvendig bod.
Automatsikringer.

Tilstandsrapport

Overspenningsvern.
9 fordelingskurser.
Hovedsikring og strømmåler er plassert i felles skap.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på de arbeider som er utført i nåværende eiers botid.
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.
Brannslange på kjøkkenet.

–

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun
visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

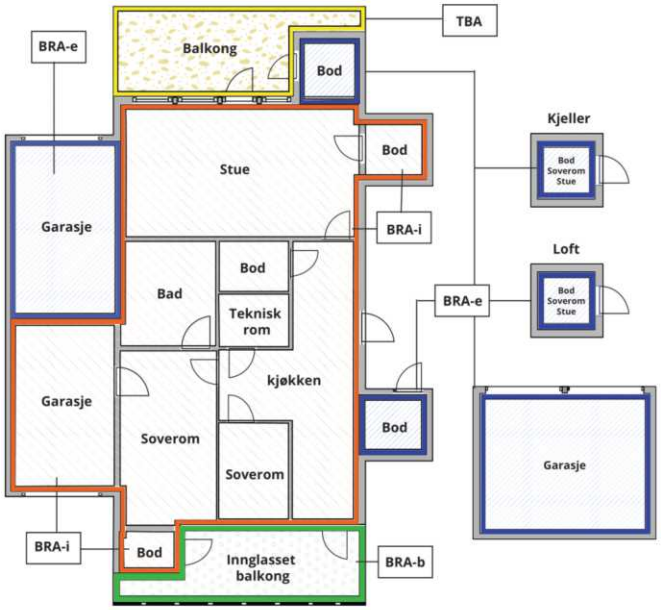
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Gjennomgående 4-roms leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.etasje	105			105	9
Kjeller		6		6	
SUM	**105**	**6**			**9**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré, bad, bod, toalettrom, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til balkong på ca. 9m².

–

Kjeller:
Bod på ca. 5,5m².

Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg med el-bil lader, merket med nummer 76 er opplyst å følge boligen ved salg.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt originale tegninger av megler/selger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Gjennomgående 4-roms leilighet.	102	3

Kommentar	
Gjennomgående 4-roms leilighet.	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Øystein Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	241	0	63	4653 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Hovinveien 43 F

Hjemmelshaver
Betten Elin, Bakken Øystein

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0501.

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

Eierandel
1050 / 93497

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet med sydvestvendt balkong beliggende på Ensjø, bydel Grünerløkka i Oslo.
Nærhet til parker, nærbutikker og offentlig kommunikasjon.
Ensjøbyen ligger i bydel Gamle Oslo og grenser til Tøyenparken, idylliske Tøyen hageby, Kampen, Vålerenga og Valle-Hovin.
Kampen, Vålerenga og Etterstad kun noen minutter unna. Ensjøbyen består av brede, åpne gater, parker og opplyste stier.
Variert tilbud av forretninger, restauranter, kaféer, treningssentre, gallerier, lokaler for konferanser, kino, teater, konserter og andre servicetilbud. Kort vei til Grünerløkka med alle sine butikker, kaféer og yrende uteliv.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4 653m².
Tomten er parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, steinsatte arealer, blomsterbed, variert beplantning, lekeapparater og sittegrupper.

Medfølgende garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

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.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eldre og nyere blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2013 i mur- og betongkonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.

For mer informasjon om sameiet, inkludert vedtekter og husordensregler, kan du besøke sameiets side på Vibbo.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt av selger / megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
' Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
' Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
' Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-

Forutsetninger

eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250197

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øystein Bakken	Elin Betten

Gateadresse
Hovinveien 43F

Poststed	Postnr
OSLO	0576

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: TRYG

Polise/avtalenr.: 3133879

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250197

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet servant og batteri

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flere leiligheter i F-oppgangen hadde besøk av maur sommer/høst 2025. Disse ble utryddet av Pelias Norsk Skadedyrkontroll.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sett noen på eget bad, lenge siden sist nå

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La opp ny kurs til komfyr i forbindelse med bytte av stekeovn

Arbeid utført av: Front Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks på min plass montert av Elektrofirma for 5-6 år siden

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250197

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasaden ble oppgradert i 2023. Var visst noe med opprinnlig murstein begynnte å sige nedover. Ble fikset av utbygger JM Norge
Arbeid utført av	JM Norge

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, besvart allerede

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Flere beboere har meldt om skjeggkre opp gjennom årene

Document reference: 27250197

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250197

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Bakken	41a7d8715c6f771e9efd2af146b6c3f0855abbb2	17.02.2026 10:14:35 UTC	Signer authenticated by One time code

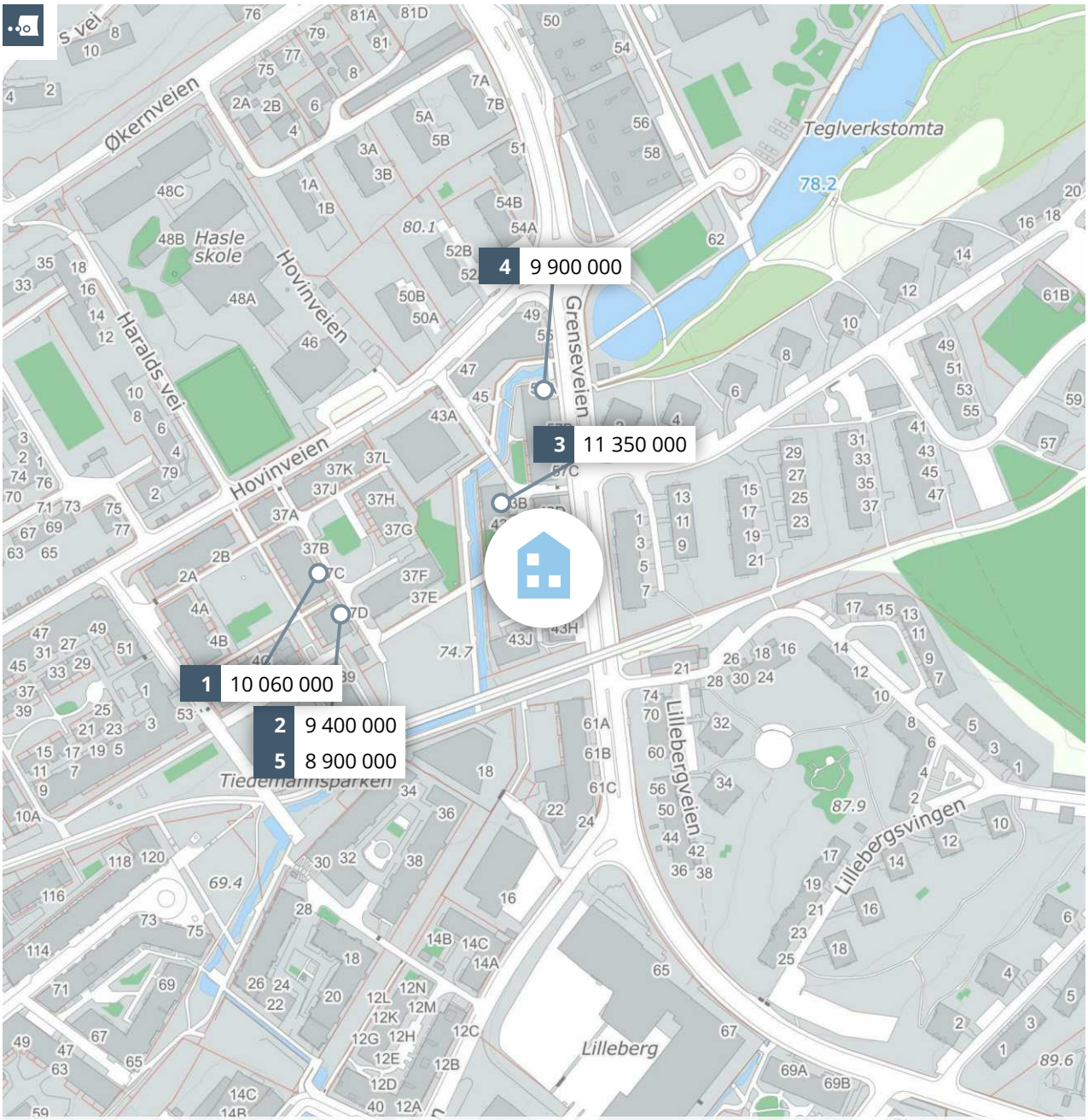
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Betten	1370e5363b205ea11a984ba22b4a6328c034f285	15.02.2026 20:56:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250197

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HOVINVEIEN 43 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 20.02.2026

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: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hovinveien 43 F, 0576 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 122 BNR 241 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Lille Tøyen øst

Verdivurdert til

9 600 000

0	9 600 000	91 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	5 859
Formue	44 619
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hovinveien 37 C				04.03.2024	10 400 000	**10 060 000**	0	10 060 000	**97 670**
	103 m²	2014	3. etg	3 sov						
2	Hovinveien 37 D				18.09.2024	9 250 000	**9 400 000**	0	9 400 000	**108 046**
	87 m²	2014	5. etg	3 sov						
3	Hovinveien 43 B				14.10.2025	10 750 000	**11 350 000**	0	11 350 000	**102 252**
	111 m²	2013	6. etg	4 sov						
4	Grenseveien 57 A				04.06.2025	8 750 000	**9 900 000**	0	9 900 000	**106 452**
	93 m²	2016	2. etg	3 sov						
5	Hovinveien 37 D				23.05.2024	8 700 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**102 299**
	87 m²	2014	4. etg	3 sov						

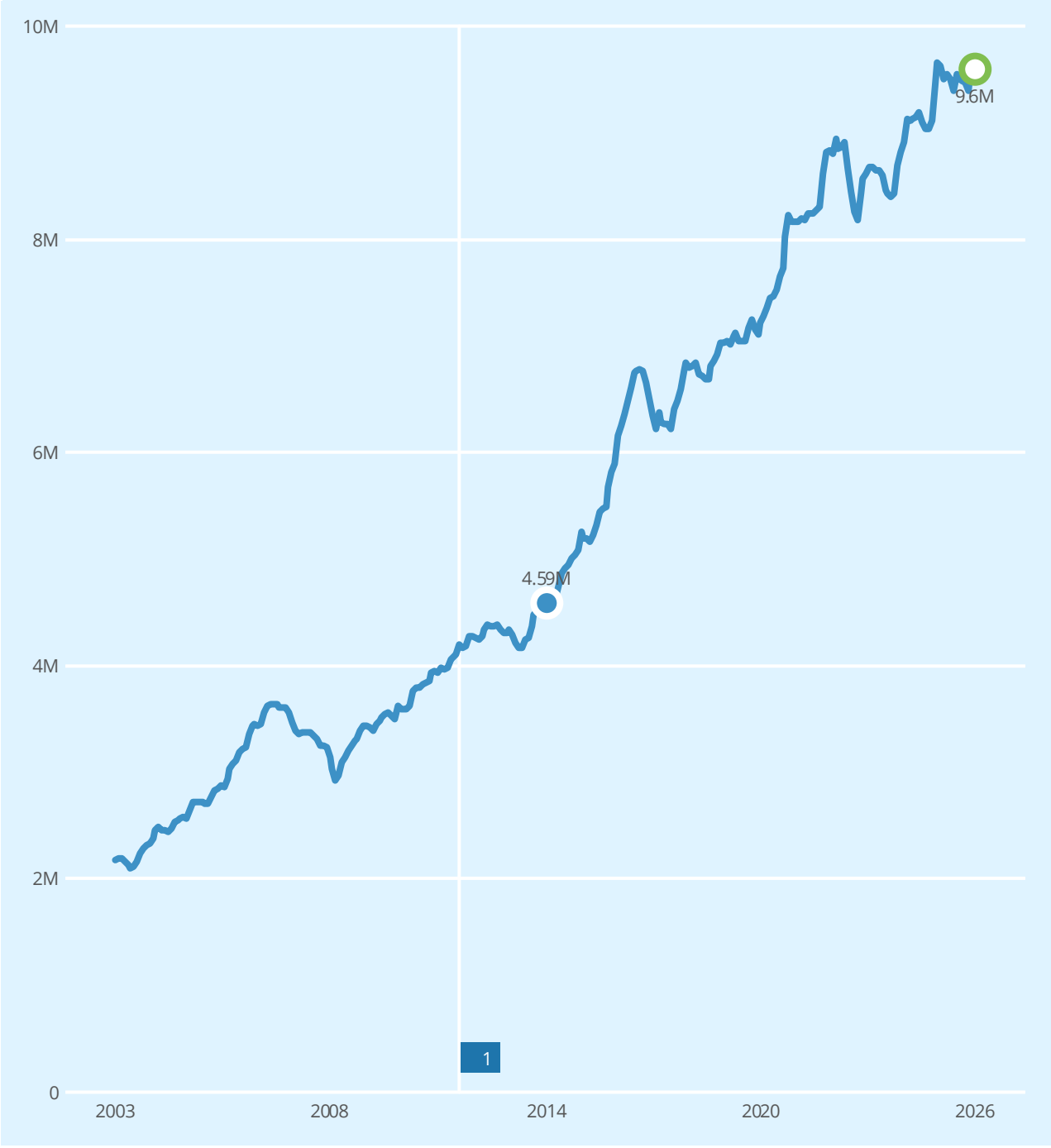
Flott gjennomgående 4-roms med høy standard.

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



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.08.2014		15.08.2014	-	4 590 000	-	4 590 000

Leiligheter til salgs i Lille Tøyen øst grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 695 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Lille Tøyen øst grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

8.2M
7.9M
7 707 000 Salgspris i snitt
7 453 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.7M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

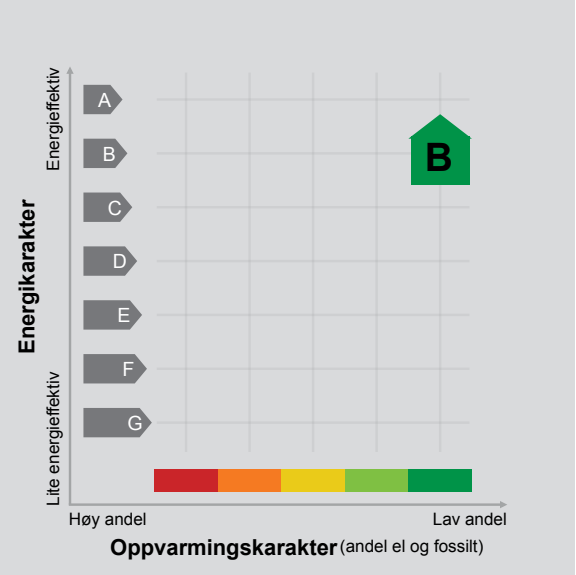
for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 906 Lille Tøyen øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd
107 582 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
91 429 Hovinveien 43 F Totalpris 9 600 000

ENERGIATTEST

Adresse	Hovinveien 43F
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	63
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300282623
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-185107
Dato	29.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Ousman Berger Jatta
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Ousman.berger.jatta@privatmegleren.no

Deres ref.: 27250197 . Vår ref.: 7433-1-063 Dato: 29.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinbekken 1
Organisasjonsnr:	914214327
Seksjonseier:	Bakken, Øystein
Medeier:	Betten, Elin
Leilighetsnummer:	063
Adresse:	Hovinveien 43 F, 0576 OSLO
Seksjonsnummer:	63
Gnr.	122
Bnr.	241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3133879.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger ikke med garasjeplass til alle seksjoner. Sameiet har 84 garasjeplasser, tilleggsdeler som følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Seksjon 117 består av 11 garasjeplasser som kommer i tillegg til de 84 garasjeplassene(er registrert hos oss med objekt i 31 000 serien). Dersom selger har garasjeplass under seksjon 117 må denne tinglyses med gnr. 122, bnr. 241, seksjon 117. Det påløper også administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av disse plassene etter gjeldende priser. (Stort sett eksterne eiere)
Avregning fra ISTA gjøres en gang i året. Selger betaler et a-kontobeløp i felleskostnadene og avregningsoppgjør foretas i forbindelse med årlig avregning fra ISTA. Definisjonen av a-konto er en delbetaling basert på en forventet kostnad. Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for a-konto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av fyring og v.vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere en estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger. Nyinnflyttede beboer får adgang til å se sitt forbruk ved å sende epost til support@ista.no Det er innhentet priser på infrastruktur til El bil i garasje. Hver enkelt seksjonseier kan nå bestille lader etter behov på sin garasjeplass. Se protokoll fra årsmøte 25.04.18. Selskapets hjemmeside: www.hovinbekken.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 845,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	828,00	
Felleskostnader alle	3 011,00	
Felleskostnader	1 517,76	
Bredbånd	189,00	202,00 fra 01.01.2026

MC-plass	300,00

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 323,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	44 619,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nils Cato Andresen, e-post: hovinbekken1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7433
SAMEIET HOVINBEKKEN I

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVINBEKKEN I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7433

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til saker fra beboere
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cato Andresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Sandgren og Arvid Eriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7433 Årsrapport revisjon og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 244000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 244 000kr

Sak 6

Forslag til saker fra beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

Her er mitt forslag til årsmøtet.

Hilsen

Reza Mohajer

Hovinveien 43 F

"Stor og vedvarende vannansamling i garasjen over flere måneder hvert år fører til alvorlige problemer. Dette inkluderer skader på grunnmuren, som kan redusere dens levetid, økt fuktighet, helseskader og forurensning av boligområdet.

Til tross for at saken ble enstemmig vedtatt på årsmøtet både i fjor og året før, har ingenting skjedd.

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å sikre en varig løsning.

Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig, skal styret legge frem en statusrapport innen 30.04.25 på Vibbo, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg i saken.

Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier."

Styrets innstilling

Styret jobber med å løse problemet med vann i garasjen, og det er derfor ikke nødvendig at årsmøtet på nytt vedtar at styret skal gjøre det. I årsrapporten for 2024 beskriver styret kort hva som ble gjort i denne saken i 2024. Styret kan likevel gi beboerne mer informasjon om hva styret har gjort, hvis det er nødvendig for at beboerne skal være trygge på at vi følger opp.

Styret skal derfor gi beboerne mer informasjon om hva styret har gjort siden forrige årsmøte for å løse problemet med vann i garasjen. Styret publiserer informasjonen på Vibbo i løpet av våren 2025.

Forslag til vedtak

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å løse problemet med vann i garasjen på en varig måte. Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig tidligere, skal styret nå håndtere den som en hastesak med JM rett etter årsmøtet. Deretter skal styret legge frem en statusrapport på Vibbo innen 30.04.25, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg. Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Domenico Marincolo
- Marte Larsen
- Sesn Embaye Tesfu

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

- Sarah Soon Malling

Styrets årsrapport

Årsmelding 2024

Oversikt over hvem som sitter i styret:

Styreleder:
Nils Cato Andresen

Styremedlemmer:
Sasa Bakija
Tarik Bouiri
Marte Larsen Kaur
Domenico Marincolo
Dorte Drange

Varamedlem:
Ngoc Doan Trang Nguyen

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører ved OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets revisor er BDO AS

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner. Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Adressen er Hovinveien 43 B, C, D, E, F, G, H, J.Gårds- og bruksnummer : 122 241

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Styrets prioriteringer og økonomien i 2024
Da styret tiltrådde i april 2024 besluttet vi at vi skulle prioritere å jobbe med saker som bidrar til å unngå store økninger i felleskostnadene. Årsaken til det er at kommunale avgifter øker, og vi forventer økte kostnader til vedlikehold gitt at bygningsmassen blir eldre.

Derfor har vi i løpet av året gått gjennom avtaler med leverandører for å finne muligheter for å kutte kostnader. I vedlikeholdsarbeidet har vi vurdert hva som kan gi innsparinger både på kort og lang sikt. Det betyr at vi forventer at noen av vedlikeholdstiltakene vil føre til lavere utgifter på lengre sikt. For eksempel gjelder det bytte av lamper og sensorer i garasjen og bodområder.

I tillegg har styret valgt å gjøre så mye som mulig selv for å kutte i utgifter til reparasjoner og vedlikehold. Som et ledd i det arrangerte vi sameiets første dugnad i juni 2024.

Økte kostnader i 2024 sammenlignet med 2023

Resultatet for budsjettet for 2024 er kr -76 411 kroner. Underskuddet dekkes av egenkapitalen i sameiet.

Årsaken er i hovedsak økte kostnader på fire områder:

- Vedlikeholdskostnadene økte med kr +622 082 kroner.
- Kommunale avgifter økte med kr +212 403 kroner
- Konsulent og forvaltningstjenester økte med kr +125 878 kroner

- Energi/fyring økte med kr +55 391 kroner

Vedlikeholdskostnadene økte i hovedsak på grunn av lekkasje på taket, dørpumper og varmepumper som måtte skiftes ut, overslag i et sikringsskap som førte til brann og strømbrudd i oppgang G og bytte av lamper og sensorer. Økningen i konsulenttjenester skyldes en rapport fra OBOS prosjekt om skadene vannet i garasjen har ført til.

Se mer informasjon om de ulike vedlikeholdstiltakene i kapittel "styremøter og styrets arbeid" og "vedlikehold av bygningsmassen".

Styret fortsetter å jobbe med å kutte utgifter i 2025. Blant annet ønsker vi å bytte leverandør av internett og tv. Mye tyder på at avtalen med Telenor er dyrere enn det andre aktører kan tilby. Vi ønsker også å sørge for større valgfrihet for beboere, slik at de som ønsker det kan utelukke TV fra abonnementet. Styret er derfor i dialog med Telenor om å avslutte avtalen før bindingsperioden er over. Vi har også bedt om tilbud på vedlikehold av heisene fordi det er en av de største drifts- og vedlikeholdsutgiftene i sameiet.

Styremøter og styrets arbeid
Styret har hatt 16 møter. Dette inkluderer 12 ordinære styremøter samt adhoc og budsjettmøter. Vi besluttet tidlig i perioden at det var nyttig å ha månedlige møter for å sikre fremdrift i sakene.

Styret har utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert skadedyr, lekkasjer, klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, åpnet og lukket bommen, frigjort plass i sykkelbodene og en rekke andre saker. Det har også vært noen tilfeller av tvistesaker mellom beboere som styret har bistått med å finne løsninger på.

Vi har fortsatt forhandlingene med Hovinbekken 2 om å få tilbakebetalt midler som tilhører sameiet, samt lage ny avtale om hva vi skal betale for å kjøre gjennom garasjen. Styret har byttet forsikringsselskap. Det koster 30 000 mer i året, men gir bedre dekningsgrad av yttervegger, tak og garasje. Det vil komme godt med i årene fremover der vi forventer økte vedlikeholdskostnader av bygningsmassen.

Styret har sagt opp avtalen med Securitas som kostet oss nærmere kr 700 000 kroner i 2024 i abonnement og uttrykninger. Årsaken er at verdien av avtalen ikke står i stil med kostnadene. For eksempel når brannalarmen går hos oss. Da har det ingen praktisk betydning at Securitas rykker ut, for vi må uansett kontakte brannvesenet selv. For å holde felleskostnadene nede vurderte vi det som nødvendig å avslutte avtalen.

I juni arrangerte styret dugnad for første gang i sameiet, kombinert med sommerfest og grillmat. Det var stort oppmøte i dugnaden, og vi fikk mange gode tilbakemeldinger. Dugnader bidrar til å holde kostnadene for vedlikehold nede og til et bedre bomiljø i sameiet. Styret ønsker å fortsette med dugnader.

I tillegg har vi samlet beboerne til julegrantenning.

Vedlikehold av bygningsmassen:

Vann i garasjen – utbedre skader

OBOS prosjekt undersøkte betongen i garasjen for å vurdere skader overvann i garasjen har ført til på vegger etc. I en rapport fra september 2024 foreslo de tiltak for rundt 3,5 millioner kroner. Styret valgte å konsultere en ingeniør for å få råd om hvordan vi skulle følge opp rapporten. Hans vurdering er at det holder at vi maler epoxy på veggene, søyler og deler av gulvet for å hindre ytterligere skader på grunn av overvann. Dette er en rimeligere løsning og vi kan holde kostnadene lave ved å utføre en del av arbeidet selv.

Styret kommer til å fortsette å fjerne overvann ved å bruke vannsuger, slik det har blitt gjort de siste årene. I tillegg har styret testet å borre hull i gulvet for å lede vannet bort. Det har gitt gode resultater, det er mindre vann i de områdene av garasjen.

Lampebytte

Mot slutten av 2024 startet elektriker arbeidet med å bytte lampene og sensorene i garasjen og bodområdene. Vi har byttet fra lysstoffrør til ledlys. Det var nødvendig fordi lysstoffrørene ikke lenger produseres. Styret besluttet å bytte alle lysene samtidig fordi det ga en lavere samlet pris for arbeidet. I tillegg vil ledlysene gi lavere strømutgifter for sameiet, og de krever mindre vedlikehold enn lysstoffrør. Vi har også 5 års garanti på

De nye lampene

Styret søkte om og fikk innvilget økonomisk støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo kommune. Støtten var til å kartlegge energibesparende klimatiltak. OBOS prosjekt utredet energibesparende klimatiltak for sameiet. Styret følger opp rapporten i løpet av 2025.

Brannvern
I oktober kom en representant fra Norsk brannvern for å vurdere brannvernet i sameiet. Da fikk vi råd om ulike tiltak. Vi har fulgt opp ved å blant annet be beboere som har dekket til boden sin om å fjerne den, og at beboere som lagrer ting i boden på en måte som hindrer sprinklene ved en eventuell brann til å rydde i boden.

Vi ser at mange beboere ikke har fulgt oppfordringene om å endre på dette. Hvis vi ikke følger disse rådene risikerer vi at det kan påvirke hva forsikringen dekker ved en eventuell brann. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å følge rådene.

Heis
Vedlikehold og reparasjon av heis har kostet kr 363 074 i 2024. Det har vært mange uttrykninger for reparasjoner. Disse utgifter er det vanskelig for styre å forhindre. Men alle beboere kan bidra ved å for eksempel støvsuge rillene i heisdøren. En av årsakene til uttrykning er at det kommer småstein i rillene.

Uteområder
Da JM reparerte ytterveggene ble uteområdene skadet. I løpet av 2024 plantet vi nye planter på disse områdene. JM dekket utgiftene til dette.

Fjernvarme
I løpet av 2024 var den en lekkasje i kjelleren på grunn av defekte ventiler. De måtte derfor byttes. På grunn av dette stoppet også ventilasjonsanlegget i enkelte oppganger.

I 2024 har vi også byttet målere på radioatorene. Styret valgte å gjøre det noe tid før utløpsdato fordi vi fikk 40% rabatt på arbeidet.

Ventilasjon

For å hindre at lekkasje på taket stopper ventilasjonsanlegget har styret kjøpt vannstøvsugere til taket. Ved lekkasje kan vi nå støvsuge vannet selv slik at vi slipper å hyre håndverkere til å gjøre det.

Fremtidig vedlikeholdsarbeid

Fremover ser vi behov for vedlikehold av ventilasjonen på taket. Styret skal i 2025 endre utløpet på ventilasjonene for å unngå at matos kommer inn i leilighetene. En håndverker i sameiet kan gjøre jobben slik at kostnadene holdes nede, vi skal kun betale for materiellet, ikke arbeidet.

I tillegg skal garasjen males med epoxy for å hindre ytterligere skade fra overvann.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene pr desember 2024 viser et resultat på kr 5 604 497 mot budsjett på kr 5 593 000. Dette gir et positivt avvik på kr 11 497. Positivt avvik skyldes i det vesentlige antenneleie som ikke var budsjettert for driftsåret 2024.

Driftskostnadene pr desember 2024 viser et resultat på kr –5 798 005 mot budsjett på kr –5 445 000. Dette gir et avvik eller merkostnad på kr –353 005 enn budsjettert. Avviket skyldes merkostnader knyttet til vedlikehold og konsulentbruk enn budsjettert.

Merforbruket skyldes blant annet befaringen av gulvet i garasjen, og rapport laget av OBOS, som har medført ekstra utgifter. I tillegg har det vært uforutsette vedlikeholdskostnader som har oppstått og som nå må dekkes for å opprettholde bygningens standard og funksjonalitet.

Resultat av finans det vil si differanse mellom finansinntekt og finans kostnad viser positivt resultat på kr 117 097 mot budsjett på kr 6 000. Dette gir et positivt avvik på kr 111 323.

Sameiet har ingen gjeld i dag.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.
Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 814 885.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Det er budsjettert med kr 1 277 000 til større vedlikehold som omfatter garasjegulv, nye armaturer og uforutsette vedlikeholdskostnader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene er basert på økte kostnader fra 01.01.2025:

Felleskostnader alle økes med 4%
Felleskostnader økes med 2%
Bredbånd økes fra kr 459 pr mnd pr seksjon til kr 464 pr mnd pr seksjon.
Garasje økes fra kr 205 pr mnd pr seksjon til kr 251 pr mnd pr seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINBEKKEN I.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: C7UZW-6UT3M-Z5EL0-LJ38O-8UVS8-J4DDM

SAMEIET HOVINBEKKEN I
ORG.NR. 914 214 327, KUNDENR. 7433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 482 790	5 273 604	5 538 000	5 706 000
Ladeinntekter EL-bil		17 260	0	0	0
Andre inntekter	3	104 447	72 281	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 604 497**	**5 345 885**	**5 593 000**	**5 761 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 417	-32 430	-33 000	-35 000
Styrehonorar	5	-237 000	-230 000	-237 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 611	-17 786	-17 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-204 905	-194 863	-205 000	-215 000
Konsulenthonorar	7	-160 880	-35 002	-50 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 460 674	-838 592	-1 040 000	-1 277 000
Forsikringer		-260 467	-242 276	-246 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-1 460 309	-1 247 906	-1 452 000	-1 661 000
Andre anlegg		0	-68 426	0	0
Kostnader sameie		-111 913	-85 525	-70 000	-70 000
Energi/fyring	10	-299 334	-243 943	-505 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-606 759	-628 493	-674 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-948 737	-849 185	-916 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 798 005**	**-4 714 427**	**-5 445 000**	**-5 728 000**
DRIFTSRESULTAT		**-193 508**	**631 459**	**148 000**	**33 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	117 323	75 445	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-227	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**117 097**	**75 445**	**6 000**	**6 000**
ÅRSRESULTAT		**-76 411**	**706 904**	**154 000**	**39 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	706 904		
Fra opptjent egenkapital		-76 411	0		

Transaksjon 09222115557538851533 Signert CA, SB, TB, DD, ML, DM

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	121 273
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**121 273**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 420	4 382
Energiavregning		0	63 697
Forskuddsbetalte kostnader		369 804	392 423
Andre kortsiktige fordringer		0	18 856
Driftskonto OBOS-banken		720 485	882 708
Sparekonto OBOS-banken		3 220 410	2 763 660
SUM OMLØPSMIDLER		**4 341 119**	**4 125 725**
SUM EIENDELER		**4 341 119**	**4 246 998**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 814 885	3 891 296
SUM EGENKAPITAL		**3 814 885**	**3 891 296**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		97 115	113 717
Leverandørgjeld		313 372	241 740
Energiavregning	14	115 748	0
Annen kortsiktig gjeld		0	245
SUM KORTSIKTIG GJELD		**526 234**	**355 702**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 341 119**	**4 246 998**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557538851533 Signert CA, SB, TB, DD, ML, DM

Oslo, 10.02.2025
Styret i Sameiet Hovinbekken I

Nils Cato Andresen	Domenico Marincolo	Dorte Drange
Sasa Bakija	Marte Larsen Kaur	Tarik Bouiri

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 073 434
Felleskostnader	1 528 272
TV/Internett	642 899
Garasje	233 085
Parkeringsleie	5 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 482 790**

Transaksjon 09222115557538851533 Signert CA, SB, TB, DD, ML, DM

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie Telia	46 705
Viderefakturering	450
Opprydding kundereskontro	105
Easypark	7 660
Nettinnbetalinger	4 250
Viderefakturering utløsning brannalarm	45 278
SUM ANDRE INNTEKTER	**104 447**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 417
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 417**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 237 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 611.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 055
OBOS Prosjekt	-110 200
SUM KONSULENTHONORAR	**-160 880**

Transaksjon 09222115557538851533 Signert CA, SB, TB, DD, ML, DM

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 784
Drift/vedlikehold VVS	-90 373
Drift/vedlikehold elektro	-572 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 665
Drift/vedlikehold heisanlegg	-363 074
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-212 752
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 213
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 924
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 460 674**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-993 759
Renovasjonsavgift	-466 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 460 309**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-299 334
SUM ENERGI / FYRING	**-299 334**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-2 351
Annet driftsmateriale	-3 710
Vaktmestertjenester	-302 887
Vakthold	-415 446
Renhold ved firmaer	-196 094
Andre fremmede tjenester	-4 281
Trykksaker	-2 785
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 068
Andre kontorkostnader	-2 833
Porto	-475
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-5 126
Velferdskostnader	-3 581
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-948 737**

Transaksjon 09222115557538851533 Signert CA, SB, TB, DD, ML, DM

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	115 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 990
SUM FINANSINNTEKTER	**117 323**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-227
SUM FINANSKOSTNADER	**-227**

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 005 807
SUM INNTEKTER	**-1 005 807**

KOSTNADER

Administrasjon	-12 233
Fjernvarme	902 293
SUM KOSTNADER	**890 060**
Uoppgjorte avregninger	-1
SUM ENERGIAVREGNING	**-115 748**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Transaksjon 09222115557538851533 Signert CA, SB, TB, DD, ML, DM

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.03.25 og er åpent for avstemning i 10 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.25
Selskapsnummer: 7433 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOVINBEKKEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Cato Andresen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Sandgren og Arvid Eriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 244 000kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til saker fra beboere

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å løse problemet med vann i garasjen på en varig måte. Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig tidligere, skal styret nå håndtere den som en hastesak med JM rett etter årsmøtet. Deretter skal styret legge frem en statusrapport på Vibbo innen 30.04.25, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg. Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Domenico Marincolo

☐ Marte Larsen

☐ Sesn Embaye Tesfu

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Sarah Soon Malling

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOVINBEKKEN I

Organisasjonsnummer: 914214327
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mars kl. 09:00 til 23. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Cato Andresen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Sandgren og Arvid Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 244000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 244 000kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til saker fra beboere

Hei

Her er mitt forslag til årsmøtet.

Hilsen

Reza Mohajer

Hovinveien 43 F

"Stor og vedvarende vannansamling i garasjen over flere måneder hvert år fører til alvorlige problemer. Dette inkluderer skader på grunnmuren, som kan redusere dens levetid, økt fuktighet, helseskader og forurensning av boligområdet.

Til tross for at saken ble enstemmig vedtatt på årsmøtet både i fjor og året før, har ingenting skjedd.

For tredje gang får styret i oppdrag, på vegne av eierne, å kreve utbedringer fra utbygger for å sikre en varig løsning.

Siden saken ikke har blitt fulgt opp grundig, skal styret legge frem en statusrapport innen 30.04.25 på Vibbo, slik at eierne holdes oppdatert og kan engasjere seg i saken.

Målet er å sikre en varig løsning og beskytte sameiets verdier."

Styrets innstilling

Styret jobber med å løse problemet med vann i garasjen, og det er derfor ikke nødvendig at årsmøtet på nytt vedtar at styret skal gjøre det. I årsrapporten for 2024 beskriver styret kort hva som ble gjort i denne saken i 2024. Styret kan likevel gi beboerne mer informasjon om hva styret har gjort, hvis det er nødvendig for at beboerne skal være trygge på at vi følger opp.

Styret skal derfor gi beboerne mer informasjon om hva styret har gjort siden forrige årsmøte for å løse problemet med vann i garasjen. Styret publiserer informasjonen på Vibbo i løpet av våren 2025.

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

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Domenico Marincolo (32 stemmer)
Marte Larsen (34 stemmer)
Sesn Embaye Tesfu (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Domenico Marincolo
Marte Larsen
Sesn Embaye Tesfu

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sarah Soon Malling (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sarah Soon Malling

SAMEIET HOVINBEKKEN 1

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene kommer som et tillegg til vedtekter fra sameiermøtet 21.1.2014. Disse er endret i sameiermøte den 18.04.2017 og 29.04.2019.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av sameiets boliger, felles-arealer og uteområder. De er til for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av ham selv og de personer vedkommende gir tilgang til sameiets områder.

Husordensreglenes bestemmelser gjelder for alle beboere i Sameiet Hovinbekken 1

*

1. GENERELLE HUSORDENSREGLER

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboerne.
b) Sameiere som gir fremmede adgang til sameiets områder, er ansvarlig for at vedkommende følger husordensreglene og vedtektene.
c) Sameier skal påse at leietaker skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet i sameiermøte eller av styret, ved utleie av leilighet eller utleie av hybel.

2. LEILIGHETEN

a) Beboer i leiligheten har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet. Dette gjelder ikke ytre vegger. Se vedtekter. Punkt 3 Vedlikehold.
b) Dersom det oppdages skadedyr, skal styret varsles omgående.
c) Nøkler bestilles ved henvendelse til styret@hovinbekken.no.
d) Alle skal benytte postkasseskilt som bestilles på https://skilthandelen.no/ Skiltet skal inneholde alle fornavn og etternavn på beboere tilknyttet postkassen.

3. FELLESAREAL/BALKONGER/KJELLER

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær, tepper eller lignende. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.
Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer
b) Hver enkelt beboer plikter å holde det ryddig rundt sitt inngangsparti og balkong. Parabolantenne er ikke tillatt.
c) Sykler skal settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke er til hinder for generell adkomst eller sperrer rømningsvei.
d) Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongen. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
e) Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig materiale som bensin og gassbeholdere i kjellerbodene eller parkeringskjeller. I følge brannforskriftene skal gassbeholdere oppbevares i hver enkelt leilighet, helst utendørs.
f) Det er ikke tillatt å sende opp eller på annen måte benytte fyrverkeri på balkongen eller på uteområdene.
g) Det er ikke tillatt å sette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass. Unntak gjelder for sykler og barnevogner. (jf. pkt. 3 c).
h) Alle dører til parkeringskjeller og boder skal holdes låst.

4. STØY

a) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved fest oppfordres det til a gi nabovarsel senest 7 dager i forveien.
b) Banking, boring i betong, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for øvrige beboere, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdag mellom kl. 11.00 og kl. 16.00. Søndager og helligdager skal det ikke borres, bankes eller være støyende aktiviteter.

5. DYREHOLD

a) Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele sameiet. Det er båndtvang hele året på sameiets område. Dyret må ikke være til sjenanse for andre beboere.
b) Dyrets eier er ansvarlig for å fjerne dyrets avføring i og på sameiets område. Dyrets eier skal passe på at dyret ikke urinerer i trapper, inngangspartier eller på fellesområdet. Hvis dette skjer skal dyrets eier vaske/spyle etter seg.
c) Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.
d) Dyr skal kun mates i eierens leilighet.

6. AVFALL

Avfall må pakkes inn og kastes i avfallsbrønnene ved Grenseveien, ved kjørebrua over Hovinbekken eller ved Rema 1000. Det er kildesortering i Oslo, og beboerne må følge Oslo Renholdsverk regler for dette. Se regler på Renholdsverket eller på våre Hjemmesider, www.hovinbekken.no
Renovasjon.
b) Glass og metallbokser må kastes i egen beholder for dette ved nedgang til garasje.
c) Det er forbudt å kaste spesialavfall som bilbatterier, malingsspann, bildekk og lignende i avfallsbrønnene.
d) Papir, esker skal kildesorteres og kastes i egne avfallsbrønner merket papir. Kartonger og esker skal rives fra hverandre, slik at det som kastes ikke setter seg fast i avfallsbrønnens sjakt.
e) Avfall, esker, kartonger skal ikke settes ved siden av avfallsbrønnene.
f) Alle beboere har ansvar for at fellesområdene og området rundt avfallsbrønnene holdes fritt for all slags avfall, slik unngår vi rotter og andre uønskede dyr.
g) Avfall må ikke under noen omstendighet settes i trapperom, utenfor inngangsdør til boenhet eller i parkeringsanlegg eller bodganger.

7. BEPLANTNING

a) Beplantning av fellesområder kan kun skje etter godkjenning fra styret. Det gjelder også vesentlige endring i plantekasser på bakkeplan.
b) Uteareal skal brukes slik at beplanting og andre anlegg, som plener, overbygg, gatelykter, parkeringsplasser med mer ikke skades.

8. PARKERING

a) Parkering skal utelukkende skje på oppmerket plass i parkeringsanlegget som man har råderett over.
22 Sameiet Hovinbekken 1

b) Det er forbudt å kjøre eller parkere i gårdsrommet. Unntaket er flytting eller levering av særlig tunge gjenstander. Ved flytting skal styret orienteres og signere p-bevis.
c) Maks parkeringstid i gårdsrommet ved levering av tunge gjenstander er 20 minutter.
d) Beboer er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll til kjøreportene mistes eller blir stjålet. For å unngå tyveri av fjernkontrollen til kjøreportene, anbefaler styret at fjernkontrollen ikke oppbevares i bilen mens den står parkert i parkeringsanlegget.
e) Dersom fjernkontrollen ikke fungerer, sjekk batteriet. Må det skiftes? For å få opp kjøreportene manuelt, se Hjemmesiden www.hovinbekken.no Kjøreport(er) inn til garasjer.

9. GJESTEPARKERING

a) Sameiet disponerer fem -5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.

b) Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

10. MONTERING AV UTVENDIG LEVEGG, PERSIENNER ELLER MARKISER

a) Se våre Hjemmesider www.hovinbekken.no Arkiv, Tid for markiser.

11. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD

b) Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseier selv, hans eller hennes husstandsmedlemmer eller andre som har fått tilgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

c) Oppdager beboer skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde dette forholdet til styret.

d) Hvis brannalarm utløses uten grunn, med påfølgende utrykning til beboer/seksjonseier, vil seksjonseier bli fakturert for 100 % av sameiets fakturakrav fra vaktselskap.

V E D T E K T E R
for
Sameiet Hovinbekken 1 org. nr. 914 214 327

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 25.4.2018
Endret på årsmøte 29.4.2019
Endret på årsmøte 10.3.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hovinbekken 1. Sameiet har gnr 122 bnr 241 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 20.08.2014. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet er et kombinert sameie som består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner/1 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 122 bnr 241 i Oslo kommune.

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Bruksenhet bolig består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- En eller flere sportsboder som tilleggsdel
- En eller flere parkeringsplasser som tilleggsdel
- Snr 116 – næringsseksjon - består av de arealer som skal benyttes til barnehage
- (Barnehageseksjonen). Tilleggsdeler til denne er boder og én parkeringsplass.
- Snr 117 - næringsseksjon - består av 11 parkeringsplasser. Noen av disse er omsatt og seksjonert til leiligheter.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Dersom en sameier leier ut sin seksjon eller parkeringsplass, skal sameieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Male/olje/beis av fasade, levegger, balkongvegger eller andre installasjoner.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering

og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Det utomhusareal som inngår i barnehageseksjonen (snr 116), enten som del av hoveddelen eller som tilleggsdel til denne, er tilgjengelig for øvrige beboere i sameiet utenom barnehagens åpningstid. Eier og/eller bruker av snr 116 kan gi nærmere retningslinjer for bruken. Bruker av lekeområdet må i alle tilfeller ta behørig hensyn til barnehagens interesser, herunder påse at lekeområdet holdes ryddig og fritt for søppel m.m.

(9) Kjøring i gårdsrom skal begrenses mest mulig. Varelevering, flytting og persontransport skal i all hovedsak skje via garasjeanlegget. Dersom det av særlige grunner må kjøres på bakkeplan, skal dette klareres med styret på forhånd. Et godkjenningsoblat eller det til enhver tid gjeldende system for aksept, skal skrives ut/aktiveres. Kjøring/levering/flytting etc skal gjennomføres uten unødig opphold slik at ståtid for kjøretøy blir kortest mulig. Det er ikke anledning til å parkere uten at det er aktivitet knyttet til kjøretøy. Det er uansett ikke tillatt å stå natten over. Vaktmester og andre med sterke tjenstlige behov samt alle nødetatene behøver ikke styrets forut godkjennelse.

(10) Disponering av gjesteplasser. Sameiet disponerer fem gjesteplasser i garasjeanlegget. Disse kan benyttes av sameiets besøkende etter det til enhver tid gjeldende reglement.

(11) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1, 2, 3, 20, 21, 36, 37, 53, 54, 67, 68, 84 og 85.
Grensene for den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg.

Eneretten gjelder i 10 år frem til 01.01.2028 eller første årsmøte etter denne dato.

De arealer som har midlertidig bruksrett for nevnte seksjoner, er arealer som naturlig faller inn under seksjonene. Områdene har liten eller ingen funksjon for øvrige seksjonseiere. Arealene knytter seg i hovedsak til områder på innsiden av blomsterkassene. Disse har som hovedfunksjon å skjerme beboere på bakkeplan.

Arealene skal skjøttes slik at sameiet fremstår samlet og representativt, og bruken skal ikke være til vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige sameiere. Det er den enkelte seksjonseier som skal vedlikeholde arealet. Det kan ikke gjøres endringer på området uten styrets forhåndsgodkjennelse. Rot, forfall og forslumming skal ikke forkomme, og vil regnes som brudd på vedlikeholdsplikten. Dersom seksjonseier ikke evner eller ønsker å vedlikeholde tilleggsdelene, skal disse plikter overtas av sameiet. Dette må varsles styret skriftlig og i rimelig tid.

Blomsterkassene som er foran seksjonene på bakkeplan kan skjøttes av den enkelte beboer, men må vedlikeholdes i henhold til utomhusplanen. Hekker og øvrig beplantning kan ikke endres uten styrets forutgående godkjenning. Sameiet vedlikeholder de blomsterkassene som ikke skjøttes av den enkelte beboer.

3-2 Ordensregler og dyrehold
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

4. Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 96 parkeringsplasser. Av disse ligger ved første gangs seksjonering:

80 som tilleggsareal til boligseksjoner
5 som fellesareal til gjesteparkering
11 som egen/egne næringsseksjon/er

Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut, fortrinnsvis til andre sameiere, etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold og bruk
(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(2) Det er ikke anledning for seksjonseiere eller de eller den som til en hver tid disponerer plassene å vaske kjøretøy, skifte motorolje, drive annet tyngre vedlikehold eller andre ting som gir utslipp eller avgasser i garasjeanlegget.

(3) Det er ikke anledning for seksjonseierne å montere utstyr eller gjenstander verken på vegg, tak eller i gulv.

(4) Det er ikke anledning til å lade el-biler gjennom ordinære strømuttak i garasjen.

4-4 Felleskostnader garasje
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret koble seg til ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Seksjonseierne må følge den til enhver tid gjeldene fellesløsning.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) Det kan ikke monteres andre ladeløsninger enn den/de til enhver tid vedtatte fellesløsninger.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet disponerer 4 – fire – plasser tilpasset kjøretøy for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse kan søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater

- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(10) 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.

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(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 utskifting 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. Dette gjelder også sameiets sprinkel – og brannvarslingsanlegg. 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 boligene.

(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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene og snr 116, barnehagen. Når det gjelder kostnader direkte knyttet til barnehagen, skal disse betales av snr 116 (barnehagen). Når det gjelder kostnader som kun påløper for boligseksjonene, renhold og drift av boligseksjonenes fellesarealer, skal snr 116 ikke betale for disse.

Når det gjelder parkeringsplassenes andel for dekning av Felleskostnadene, er disse fastsatt skjønnsmessig i forhold til erfaringstall. Hver plass skal ved opprettelsen av

sameiet betale sin andel av Felleskostnadene med kr 150,- pr plass pr måned. Kostandene reguleres etter behov av det til enhver tid sittende styre.

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med de månedlige fellesutgiftene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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 § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styreleder tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(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.

9-2 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.

9-3 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 vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer, bortsett fra snr 116 som har 3 stemmer i sameiermøter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

9-8 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.
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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

9-9 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Samtlige seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nær-ståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 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 sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

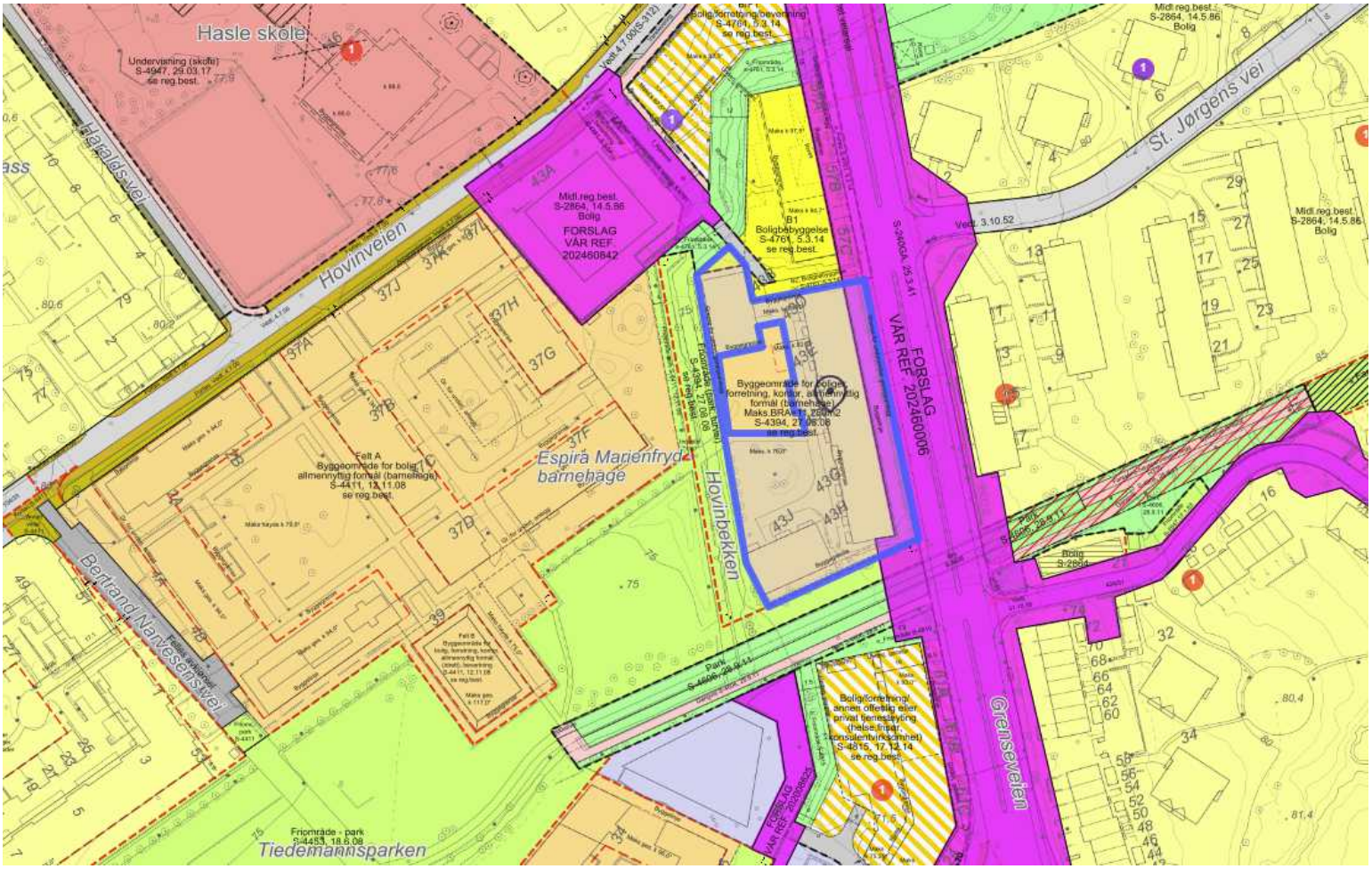
- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.


Hasle skole
Undervisning (skole)
S-4947, 29.03.17
se reg.best.
Hovinveien
Haraldsvei
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
FORSLAG
VÅR REF.
202460842
Boligbebyggelse
S-4761, 5.3.14
se reg.best.
Byggeområde for bolig,
forretning, kontor, allmennyttig
formål (barnehage)
Maks.BRA=11 250m2
S-4394, 27.06.08
se reg.best.
FORSLAG
VÅR REF 202460006
St. Jørgens vei
Vedt. 3.10.52
Felt A
Byggeområde for bolig,
allmennyttig formål (barnehage)
S-4411, 12.11.08
se reg.best.
Espirà Marienfryd
barnehage
Hovinbekken
Bertrand Narvesens vei
Grenseveien
Friområde - park
S-4453, 18.6.08
Tiedemannsparken
Park
S-4406, 28.9.11
Bolig/forretning/
annen offentlig eller
privat tjenesteyting
(helse, omsorg,
undervisning, konsulentvirksomhet)
S-4815, 17.12.14
se reg.best.

Oslo

S-4394

GRENSEVEIEN 59. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 122 bnr. 241 og del av gnr. 128 bnr. 92 og gnr.127 bnr. 57. Reguleresom til bolig, forretning, kontor, allmen.formål (barnehage),friomr., felles avkj. m.m.

Vedtaksdato: 27.08.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200506483
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200506483

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 59, GNR.122, BNR.241 OG DELER AV GNR.128 BNR.92 OG GNR.127 BNR.57.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på reguleringskart merket kartnr.OP2-200506483, datert 19.01.2007 og revidert 28.11.2007.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger, forretning, kontor, allmennyttig formål (barnehage)
- Friområde - park, turvei
- Fellesområde - felles avkjørsel
- Fellesområde - felles gangareal

§ 3. *Byggeområder*

3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for hele planområdet skal ikke overstige BRA = 11 250 m², hvorav minimum 285 m² skal kunne avsettes til barnehage. Summen av tillatt areal til forretning og kontor skal ikke overstige 1 000 m² BRA. Parkering, boder og tekniske rom under terreng skal ikke medregnes i BRA. Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av samlet bruksareal for bolig. Dersom barnehage skal realiseres skal det i tillegg avsettes uteareal for barnehagen på minimum 650 m². Arealer brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av utearealet.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres i byggelinje og innenfor byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og maksimale høyder som vist på reguleringskartet. Forretning skal etableres med minst én inngang mot Grenseveien. Et leskur med størrelse maks 2 x 7 meter tillates oppsatt utenfor byggelinje i vegetasjonsbeltet mellom intern gangvei og Grenseveien. Endelig plassering skal avklares i samråd med Ruter.

3.3 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. kan tillates over gesims med maksimum 3,0 meter høyde når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

Blindvegg på tilbygg mot bakgård skal beplantes.

Det kan tillates balkonger mot turvei D2 i syd med en maksimal utkraging på 1 meter ut over byggegrense. Det tillates kun svalganger mot nord og ikke mot bakgård. Leiligheter som har en side mot svalgang skal være gjennomgående. Svalgangene skal fungere som inngang til maksimalt 3 boligenheter.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal beregnes sammenlagt for alle felt og skal tilsvare:
Kategori 1 - Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m2 BRA
Kategori 2 - Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m2 BRA
Kategori 3 - Minimum 50 % leiligheter med over 80 m2 BRA.

Ettroms leiligheter og ensidig nord-, øst- eller nordøst vendte leiligheter tillates ikke. Alle leiligheter skal ha en stille side og leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående.

3.5 Parkering

Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for den tette byen. Inntil 40 erstatningsplasser fra tidligere garasjeanlegg skal etableres i tillegg. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede. Maksimalt 5 plasser tillates etablert på terreng i tilknytning til forretning. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 per plass.
Utendørs lagring tillates ikke.

§ 3.6 Miljøforhold

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442, skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

3.7 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomta (utomhusplan) i målestokk 1:500. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, bilparkering på terreng, interne gangveier og vegetasjonsbelte med leskur langs Grenseveien. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon, buffersone mot Grenseveien og universell utforming. Planen skal vise håndtering av overvann på egen grunn. Utforming av torgareal og varelevering i forbindelse med forretning skal inngå i planen. Beplantet blindvegg på tilbygg mot bakgård skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen må tilpasses Vestre Bekkedrag slik det er beskrevet i *Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom*. Dersom barnehage skal realiseres skal uteareal for denne vises i utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 4. *Friområde – park, turvei*
Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området.

§ 5. *Fellesområde – felles avkjørsel, gangareal*
Fellesområde (felles avkjørsel og felles gangareal) skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 127/62, 128/92 og 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 6. *Kulvert og avløpsledning*
Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

§ 7. *Rekkefølgebestemmelser*
7.1 Barnehagedekning
Før det gis igangsettingstillatelse skal barnehagemyndigheten ha redegjort for status som dokumenterer at barnehagedekningen for området er tilfredsstillende. Dersom dekningen ikke er tilfredsstillende skal en mulig utvidelse av kapasiteten være sikret.

7.2 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse skal friområdet med park og turvei vest og nord for reguleringsplanens utbyggingsområde (Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien) og gjenåpning av Hovinbekken være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

7.3 Gang- og sykkelveiforbindelse over Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse skal sikker gang- og sykkelveiforbindelse over Grenseveien for turvei D2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 10.03.2020

Deres ref.: Eirik Prestmo | Vår ref.: 201103403-131 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 43 B-J	Eiendom:	122/241/0/0
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hovinveien 43 B-J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre boligblokker med parkeringskjeller og barnehage i Hovinveien 43 C - i 1. etasje i hus A, mottatt 27.02.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201103403			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 5. og 6. etasje - Hus B	A_20B.5-6_Ra	20.06.2011	12/14
Plan 1. og 2. etasje Hus B	A_20_B_1-2_Ra	24.11.2011	23/17
Plan 3. og 4. etasje Hus B	A_20_B_3-4_Ra	24.11.2011	23/18
Takplan hus B	A_20_B_7T_Ra	24.11.2011	23/19
Hus C, Planer 1.- 6.etasje, takplan	A_20_C_1-7T_Ra	30.11.2011	23/20
Plantegning U.etasje hus A,B og C, Parkering	A_20_K_Ra	05.12.2011	23/21
Snitt kulvert / innkjøring	A_40_F_Ra	06.12.2011	23/22
Hus A, Fasader og snitt	A_40-45_A_Ra	30.11.2011	23/23
Hus C, Fasader og snitt	A_40-45_C_Ra	30.11.2011	23/24
Fasader nord, syd og snitt Hus B	A_45_B.N-S_Ra	24.11.2011	23/25
Fasade øst og vest Hus B	A_45_B.Ø-V_Ra	24.11.2011	23/26
Utomhusplan	LA_70-02_RA	02.12.2011	25/7
Situasjonsplan 1		09.12.2011	26/2
Situasjonsplan 2		09.12.2011	26/3
Avkjørselsplan	LA_70_03_RA	02.12.2011	27/2

Plan renovasjon	LA_90_07_RA_B	02.12.2011	27/4
Adkomstvei plan og profil	VEI-001	13.12.2011	28/2
Hus A, Planer, 1.-6. etasje og takplan	A_20_A.1-7T_Ra	05.08.2014	88/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt. Det er ikke utarbeidet avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Vi behandlet sluttrapport for forurenset grunn med avvik 11.01.2019 i dokument 123.

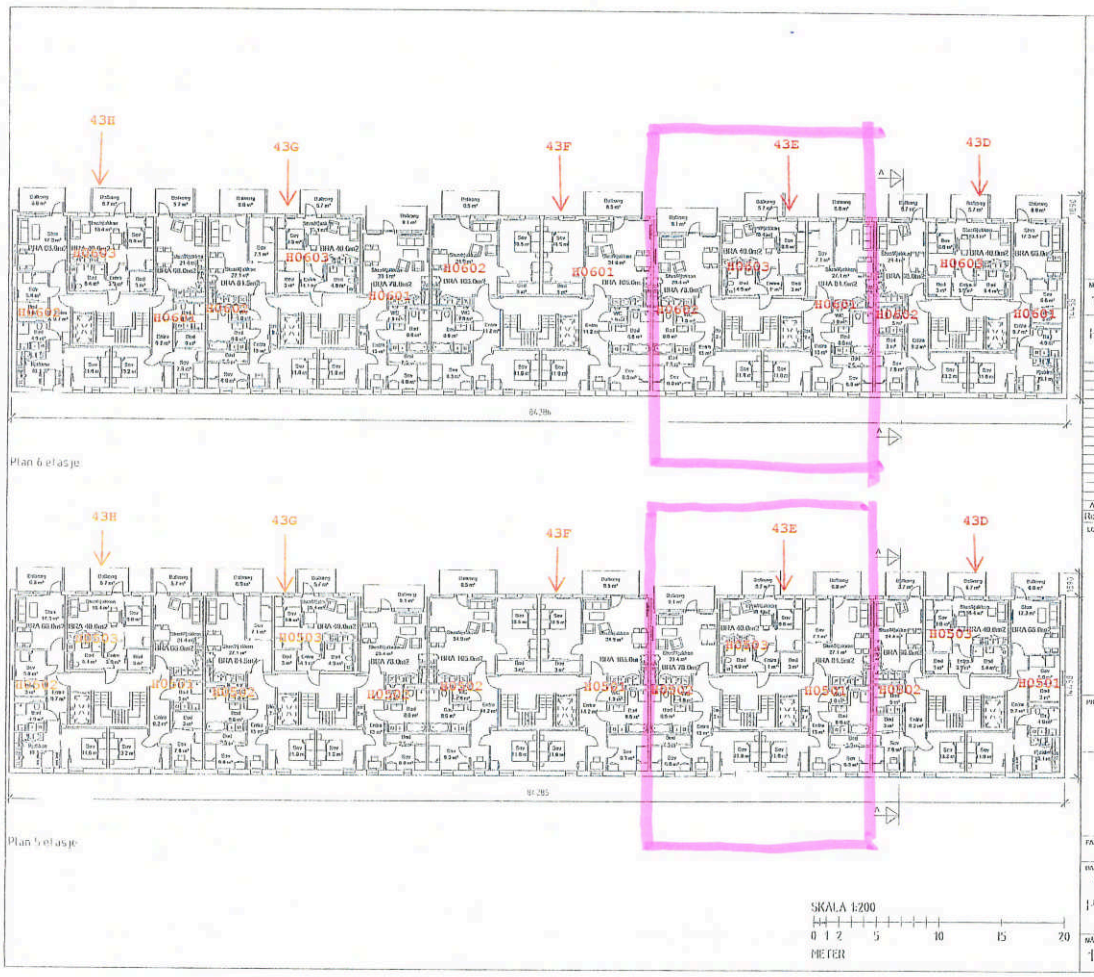
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:200	110320	A_20_B.5-6_Ra	A

Plan 5. og 6. etasje Hus B

A	Bæringer endelsesfylkes	01.07.2011	Akgl	Tell
Rev	Tekst	Dato	Tegn	Kontroll

LOKALISERINGSHENVISNING

PROSJEKT

Hovinveien 43 C-G

JM Norge AS, Oslo
Brannveien 4A, Rud, Pb 13
1 896 Rakner Persontransit
Telefon: 67 17 50 00
E-post: post@jm.no

FASE

Rammesøknad

DATO	TEGN:	SJEKK:	GODK:
20/09/11	TeH	TeH	TeH

Plan 5. og 6. etasje Hus B

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNINGSNR.	REVISJON
1:200	110320	A_20_B.5-6_Ra	A

Copyright 2010 JM Norge AS

H 7-7

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 122 Bnr.: 241 Fnr.: Snr.: 63

Adresse(r):

Gateadresse:	Hovinveien 43 F
Gatenr:	13143
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0576 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:29.10.2025 kl. 11.43

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/681889-1/200 15.08.2014 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 4 590 000
Omsetningstype: Fritt salg
BAKKEN ØYSTEIN
F.NR: IDEELL: 1/2
BETTEN ELIN
F.NR: IDEELL: 1/2

PENGEHEFTELSER

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

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/681898-1/200 15.08.2014 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 115 804
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1967/3701-1/105 14.03.1967 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 241

1986/42990-2/105 16.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 241

2010/490514-1/200 02.07.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles atkomstvei.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 241

2012/288073-1/200 13.04.2012 ** DIVERSE PÅTEGNING
Gjelder også for senere utskilte parseller
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved plan og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Nye vilkår

GRUNNDATA

2014/680160-1/200 15.08.2014 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 63
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1050/93497

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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:
Hovinveien 43F, 0576 Oslo
Gnr. 122, Bnr. 241, Snr. 63, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250197

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
