

Æ

Hovinveien 43F

0576 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

finne ditt nye hjem

E



Mikkel Johnsen

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 14 27 45

mj@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	203

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hovinveien 43F, 0576 Oslo, Etasje: 2

MATRIKKEL

Gnr. 122 Bnr. 241 Snr. 56 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 91 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 85 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Primærrom: 85 kvm, Bruksareal: 91 kvm, BRA-i: 85 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2013

TOMT

Eiet tomt 4653 kvm

PRISANTYDNING

7 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 18.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 34 672,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 825,- (Administrasjonsgebyr - garasje)
kr 180 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,-))

kr 182 025,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 382 025,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 391 275,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 705,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto varmtvann og fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, garasje, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

A konto fjernvarme: Kr. 683,-

Felleskostnader: Kr. 1 195,-

Felleskostnader alle: Kr. 2.329,-

Bredbånd: Kr. 498,-

Garasje: Kr. 205,-

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.

EIER

Therese Stella Hagen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Tiltalende 4-roms selveierleil. med sentral og attraktiv beliggenhet på Hasle.

Stue med utgang til solrik sydvendt balkong vendt mot store flotte bilfrie fellesarealer. Kjøkken med åpen løsning mot stuen, tre gode soverom, delikat baderom, separat toalettrom og entré.

Gjennomgående leilighet med god planløsning, samt gode lys- og solforhold. Bygården er fra 2013 og holder en gjennomgående god standard. Leiligheten har en svært god intern beliggenhet i sameiet.

Det medfølger en parkeringsplass med lader i lukket og oppvarmet garasjeanlegg. Tilgang via heis eller trapper.

Fyring, varmtvann, kabel-TV, bredbånd og garasje er inkludert i felleskostnadene.

Skole, barnehager (fortrinnsrett, Espiria Marienfryd), off. kommunikasjon og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Velkommen på visning!

PARKERING

Sameiet har 84 garasjeplasser, tilleggsdeler som følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sentral og attraktiv beliggenhet på Hasle, nærmere bestemt mellom Lille Tøyen Hageby, Hovin og Ensjø. Idylliske og ærverdige Lille Tøyen Hageby er nærmeste nabo. Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Sameiet har et pent opparbeidet fellesareal med beplantning, grønne plener, gangveier og sittegrupper. Idylliske Hovinbekken renner også forbi. Denne kan man følge opp til Hasle Torg eller nedover til Ensjø Torg - begge nærsentre med flere gode servicetilbud og T-bane like ved siden av.

Området er i stadig utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. På den gamle Teglværkstomta ved Hasle Torg er det oppført skole med flerbrukshall. Tomten har fått flotte grøntområder med vannanlegg, gang- og sykkelvei, kunstgressbane samt broer med belysning.

Umiddelbar nærhet til Hasle T-bane (linje 5), buss og flybuss med kort vei til knutepunktene Carl Berner, Helsefyr og gangavstand til Ensjø og Tøyen T-bane (linje 1-4). Det er bysykkelstativ rett ved siden av porten til sameiet. Busslinje 21, 28 og flybussen stopper "rett utenfor døren".

Hoved tur- og sykkelvei mot sentrum fra Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka passerer rett utenfor med svært gode turmuligheter. Store flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Valle Hovin med andedammen, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken, Kampen Park og Botanisk hage. Gangavstand til sentrum samt kort avstand med sykkel, bil eller offentlig kommunikasjon til Oslos parker, kafeer, restauranter, forretninger m.m.

Kort vei til Hasle Torg og Ensjø med treningssentre, butikker, vinmonopol, matforretninger, kaféer og annet nyttig. Rema 1000 og Kiwi-butikk i umiddelbar nærhet med mulighet for å gå tørrskodd til sistnevnte via felles kjelleranlegg med heisadkomst. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane m.m. På Tøyen skal det nye Tøyenbadet bygges og ferdigstilles etter planen i 2024. Dette skal bli et moderne badeanlegg med fire bassenger innendørs og et stort utendørs badeanlegg.

På Oslos tak ligger bydelen Hasle, og på Hasle ligger Vinslottet. Vinslottet, et ikonisk bygg og landemerke som tidligere huset Vinmonopolets tapperi. Det historiske bygget er bygget om og igjen fullt av liv. Det er ikke et ekte slott, men et sted du stikker innom for å gjøre unna ukeshandelen, shoppe litt, klippe håret og få legetime når du trenger det. Det er også stedet kolleger, venner og naboer samles til store og små happenings , over en kaffe latte eller til en uhøytidelig søndagsmiddag!

Her finner du et inkluderende og engasjert lokalmiljø som gjør områdets kafeer og spisesteder til trivelige møteplasser. I høyhuset på Marienfryd er det sushi restaurant, take away restaurant (pizza og grill) og frisør/make up. I området ved eiendommen finnes Petersborgkvartalet som har kafé og bakeri Boulangerie med pizzaservering på kveldstid samt søndagsåpen Joker-butikk.

BEBYGGELSE

Område hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 4653 kvm

Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere. Tomten er beplantet med trær, busker, blomster og plen. Asfalterte internveier. Lekeplass. Sittegrupper. Sykkelparkering. Utebelysning.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sokner til Hasle barneskole. Elever går videre til Fyrstikkalléen skole og Teglvirket skole.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 91 m²

- BRA-i: 85 m²: (Entré, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken og tre soverom)

- BRA-e: 6 m²: (Kjellerbod)

- TBA: 7 m²: (Balkong)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller oppført i 2013. Yttervegger i betongkonstruksjoner utvendig med pussete og malte overflater. Teglstens forblending på gavlvegger. Flatt tak tekket med folie/membran e.l

Gjennomgående 4-roms leilighet i 2 etasje med adkomst via heis og felles trappeoppgang. Boligen består av entré, bad/vaskerom, toalettrom, åpen stue/kjøkken-løsning og 3 soverom. Fra stue er det utgang til balkong. Leiligheten ble etablert i 2013 og holder god bruksstandard med slitasje som forventet i forhold til alder.

Følgende har fått TG2:

Innvendig > Overflater:

Det er slitt parkett i entré og stue/kjøkken. Stedvis merker og skruehull i vegger. Parketten kan slipes og overflater ellers lokalt utbedres. Det er ikke mye i omfang.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 85 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken og tre soverom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 91 kvm

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

3-stavs parkett. Flislagt gulv med varme på badetrom.

Innvendige vegger:

Malte plater og mur. Flislagt vegger på baderommet.

Innvendige himlinger:

Malte flater.

Kjøkken:

Moderne og pent kjøkken som består av profilerte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene består av kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp. Nedfelt vaskekum i rustfritt stål og ventilator (avtrekk via balansert anlegg) over kokesone. Kjøkkenet er fra 2013.

Baderom:

Delikat, flislagt baderom som består av vegghengt toalett, servant over innredning, speil, badekar og dusjhjørne. Varme i gulv og god belysning. Baderommet er fra 2013.

Spesialrom:

Toalettrom som består av vegghengt toalett, servant over innredning og speil.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Det er sentralanlegg for varmt vann. Radiatorer tilknyttet fellesanlegg. Varmekabler i baderomsgulv.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter C

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 2 929,- per 2024. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 705,- pr.mnd.
A-konto varmtvann og fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, garasje, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det meste er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Normale tillegg vil være strøm etter eget forbruk, innboforsikring og ev. fjernvarme/varmtvann utover estimert forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ingen lån registrert for selskap.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Skadeforsikring Polisennummer: 6733897

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 2 052 248,- Som sekundærbolig Kr. 7 798 541,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Hovinbekken 1, Orgnr: 914214327

Sameiet består av 117 seksjoner. Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 122/241.

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

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene. Dyret må ikke være til sjenanse for andre beboere.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsere liste.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikket i rørskap.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av friskluft gjennom ventiler i oppholdsrom.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Sikringsskap i entré.

Hovedbryter på 40 ampere.

Overspenningsvern.

9 kurser sikret med jordfeilautomater.

Kursfortegnelse.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.

Sprinkleranlegg og husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Aluminiumsbelagt utside.

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og kodelås montert.

Malt balkongdør i tre med glassfelt.

Overbygget balkong på ca. 7m² med utgang fra stue.

Støpt dekke og stålkonstruksjon med glass som brystning.

2 manuelle markiser montert.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1967/3701-1/105 Best om garasje/parkering
14.03.1967 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-122/241
Gjelder denne registerenheten med flere

1986/42990-2/105 Erklæring/avtale
16.07.1986 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: 0301-122/241
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/490514-1/200 Erklæring/avtale
02.07.2010 Bestemmelse om felles atkomstvei.
Med flere bestemmelser
Overført fra: 0301-122/241
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Ensjø - Offentlig ettersyn - Sentral tverrforbindelse vest
Saksnummer: 202111365 - Reguleringssak. Mottatt sak: 02.07.2021

Eiendoms- og byfornyelsesetaten foreslår å omregulere en gangsti mellom Hovinveien og turvei 2D fra offentlig kjørebane/veigrunn og isolasjonsbelte til turvei og friområde. Hensikten med planforslaget er å forbedre gangveinettet på Ensjø i tråd med overordnet plan. Arealet som foreslås regulert er en del av «Sentral tverrforbindelse», som i Veiledende plan for offentlig rom Ensjø, skal strekke seg fra Grønvold park i øst, via Petersborgaksen og til Hovinveien i vest. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.
For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111365>

Ensjøveien 8 - Detaljregulering - Boliger - S-5209
Saksnummer: 202103851 - Reguleringssak. Mottatt sak: 04.03.2021

OBOS Nye Hjem AS foreslår å omregulere Ensjøveien 8 fra industri til bolig. Planforslaget åpner for å rive eksisterende industribebyggelse, og oppføre et nytt boligbygg i 5 etasjer med ca. 45 boenheter. Planforslaget sikrer også en allmenn tilgjengelig og universelt utformet forbindelse gjennom planområdet fra turvei D2 til Ensjøveien, i tråd med Veiledende plan for det offentlige rom, (VPOR) for Ensjø. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202103851>

Ensjøveien 3-15 - NRK - Normannsløkka - Avklaringsfase før offentlig ettersyn
Saksnummer: 202202903 - Reguleringssak. Mottatt sak: 22.02.2022

NRK på Marienlyst har vært et landemerke i byen. Både i kraft av å være en viktig samfunnsinstitusjon og byggets store arkitektoniske kvaliteter. Gjennom om- og tilbygg har arealene blitt søkt tilpasset økende arealbehov og endret produksjon. Medielandskapet og teknologien vil fortsatt gi nye utfordringer og krav til omstilling for NRK. Etter at det var gjennomført et forprosjekt ble konklusjonen at dette er vanskelig å ivareta ved videre ombygging av eksisterende bygningsmasse, men bør løses gjennom nybygg. En rekke mulige lokaliseringer i Oslo, og i flere nabokommuner, er blitt undersøkt og vurdert gjennom flere faser. På grunnlag av NRKs kriterier, resulterte evalueringen av de nesten 30 ulike alternativene i en liten finalegruppe. Etter en grundig vurdering av disse, var det en klar anbefaling om å velge en tomt i den nye bydelen på Ensjø, Ensjøveien 3-7. Etableringen av NRKs nye hovedkontor skal skape best mulige rammer for å utvikle NRK. I dette ligger det også at et nytt bygg skal bidra til at

organisasjonen har de beste forutsetningene for å utvikle seg og samarbeide på tvers. Det nye hovedkontoret skal realiseres i samspill med omgivelsene. Slik oppnås et godt og attraktivt bymiljø for både nabolaget, besøkende og ansatte. NRK har som ambisjon å ta miljøhensyn i alle beslutninger, og vil drive smartere og grønnere, for på den måten å redusere negative påvirkninger på klima og miljø. Tomta på Ensjo er et svært godt utgangspunkt for å kunne reise et bygg med høye miljøambisjoner. I tillegg vil den sentrale beliggenheten, samt reduksjonen i antall parkeringsplasser, bidra til at flere ansatte og gjester vil sykle, gå og reise kollektivt til og fra NRK. Bygget skal fremstå åpent og tilgjengelig, samtidig som det tilfredsstiller krav og forventninger til sikkerhet og beredskap. Deler av NRKs virksomhet er underlagt sikkerhetsloven.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202202903>

Grenseveien 73, 91 og 95 - Dialogfase - Regulering til barneskole og park
Saksnummer: 202118619 - Reguleringssak. Mottatt sak:
26.11.2021

Ensjo er et nytt byutviklingsområde og det er viktig å se på skolens funksjon som samlingspunkt for idrett, kultur og fritidsaktiviteter. I forbindelse med utarbeidelse av KVV ble det utført en interessentanalse for å avdekke behov i området. Det ble konkludert med at barnehageplasser og idrettsarena er det viktigste kommunale behovet som kan kyttes til skoleanlegget. Andre behov som kulturaktiviteter og lokale samlingssteder kan eventuelt innarbeides i senere fase gjennom brukermedvirkning. Byrådsavdeling for kunnskap og utdanning er overordnet bestiller av skolekapasitet i Oslo kommune. I brev av 04.06.2018 fikk Utdanningsetaten oppdrag om å igangsette regulering av ny skole og barnehage på Ensjo. Hensikten med planen er å etablere:

- Ny B4 skole med spesialavdeling for 16 elever.
- Ny flerbrukshall/Idrettshall med aktivitetssal
- 8 avdelings barnehage.
- Etablere Grønvold park og styrke stedet som lokal møteplass.

Utreddningen er en videreutvikling av tidligere plansak 201500974 fra 2015 utført av Hille og Melbye arkitekter AS. Bruksformål er endret og tomtearealet økt ved at Grenseveien 73 er ervervet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118619>

Grenseveien 71 - Planforslag til politisk behandling - Boliger
Saksnummer: 201906491 - Reguleringssak. Mottatt sak:
25.04.2019

Eiendommen ønskes omregulert fra industri til boligbebyggelse i tråd med overordnede planer for ønsket transformasjon av Ensjo fra bilby og industriområde til boligby med bymessig struktur og høy tetthet. Planforslaget foreslår en tetthet på 190% BRA, med

grunnlag i nyere føringer for byens utviklingsområder i henhold til kommuneplanen. Det er i henhold til kommuneplan foreslått gesimshøyder tilsvarende tiliggende prosjekters dominerende høyder.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201906491>

Grenseveien 65 - Bestilling av oppstartsmøte - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjo
Saksnummer: 202214130 - Reguleringssak. Mottatt sak:
27.09.2022

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny 8 parallell ungdomsskole på Lilleberg.
For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214130>

Gladengveien 18 - Bestilling av oppstartsmøte - Åpning av vestre bekkedrag - Ensjo
Saksnummer: 202008625 - Reguleringssak. Mottatt sak:
29.05.2020

Hensikt en med prosjekt et er gjenåpning av Hovinbekken gjennom planområdet i t råd med VPOR for Ensjo.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202008625>

Hjørnetomta Grenseveien/Økernveien - Detaljregulering til begrenset høring - Utbygging av boliger, næring og hotell
Saksnummer: 201609079 - Reguleringssak. Mottatt sak:
15.06.2016

Hensikten med planen er å etablere boliger, utadrettet virksomhet og hotell rundt et nytt offentlig torg ved Hasle T-bane. Maksimal høyde på bebyggelsen er 48,5 meter, tilsvarende 14 etasjer. Plan- og bygningsetaten mener at grepet med et nytt torg med bebyggelse rundt er godt, men at bebyggelsen er for høy og massiv til å danne en god ramme rundt det nye torget, spesielt mot T-banen og Teglvirket skole. Gangforbindelsene må utformes tydeligere og ha bedre sammenhenger til omgivelsene. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget eller alternativ 2.

For mer informasjon, se:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201609079>

Tvetenveien 11 - Dialogfase for offentlig ettersyn - Detaljregulering - Boliger
Saksnummer: 202107507 - Reguleringssak. Mottatt sak:
30.04.2021

Formålet er å legge til rette for et prosjekt med høy bo- og

materialkvalitet, og det vises til innsendt materiale som vi mener løser utfordringene ved eiendommen på en optimal måte der utformingen bl. a. spiller på tomtens smale og langstrakte form, eiendommens historiske kontekst som reperbane og videreføring av eksisterende Spinneribygning. Prosjektets øvrige kvaliteter er bl.a.:

- høyder som vil bidra til en god overgang mellom boligbebyggelsen i nordøst og Østre Gravlund
- sikotlinjer på tvers av planområdet
- gangforbindelser på langs av planområdet
- parkering i kjeller som gir minimalt med biltrafikk og parkering på terreng/planområdets interne vei
- en leilighetsfordeling i tråd med leilighetsfordlingsnormen som sikrer en heterogen beboersammensetning innenfor planområdet
- torg/møteplass i tilknytning til eksisterende spinneribygning
- store, solrike felles utearealer som tilrettelegges for variert bruk av ulike aldersgrupper
- private utearealer i tilknytning til det enkelte rekkehus (markterrasser /forhager og takterrasser)
- private utearealer i tilknytning til den enkelte leilighet (innglassede balkonger med støyavskjerming, og markterrasser til leilighetene på 1. etasje-plan), og
- utstrakt bruk av høykvalitets-materialer vil sikre prosjektet varige kvaliteter.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107507>

Økernveien 97 - Planforslag på offentlig ettersyn - Omregulering til boligformål
Saksnummer: 201801786 - Regulerings sak. Mottatt sak:
05.02.2018

Økernveien Eiendom AS ved Stor-Oslo Eiendom AS foreslår å omregulere Økernveien 97-99, «Hasle Stasjon» fra kontor/forretning (Bilforretning) til boliger med næringslokaler i de nederste etasjene mot Økernveien og T-baneperrongen, nye gater og torg. Det foreslås 21 000 m² over terreng hvorav 17 100 m² til boliger. Det tilsvarer ca. 215 boliger og høyder på 3 -12 etasjer, tilsvarende ca. 15 - 44 meter. Forslaget innebærer en ny gang- og sykkelbro fra Haslevangen og over T-banesporet og et torg. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget i stor grad bidrar til ønsket utvikling på Hasle til et mer bymessig område med flere funksjoner, men anbefaler likevel ikke planforslaget da det overlapper med ny opparbeidelse av Økernveien, ikke sikrer ny gang- og sykkelbro oppført, viser en for høy andel leiligheter som utsettes for støy og enkelte steder viser for store høyder.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201801786>

Økernveien 115 - Planforslag til offentlig ettersyn - Oppføring av boliger
Saksnummer: 201615880 - Regulerings sak. Mottatt sak:
24.10.2016

I samfunnsdelen beskrives arealstrategi for Oslo mot 2040. Hasle er definert som et utviklingsområde i ytre by. Det er beskrevet som en del av Hovinbyen, med godt sentrumsrettet kollektivtilbud, der hovedtyngden av arealutviklingen kan skje frem til 2030. Transporttiltak som støtter opp mot ønsket byutvikling er etablering av flere tverrgående trikker (trikk Carl Berner - Bryn) som vil utløse arealpotensial og gi økt bykvalitet i Hovinbyen. Ombygging av hovedveier og gatenett vil gi trafikkreduksjon, nærmiljøforbedring og forbindelser internt, og samtidig utløse arealpotensial. Planområdet er vist som «område for etablering av torg/møteplass/park ved byutvikling». Området er også markert med overordnet forbindelse. Den grønne ringen går igjennom planområdet i tråd i Strategisk plan for Hovinbyen, og Prinsippplan for Den grønne ringen. Overordnet strategi for håndtering av overvann viser åpning av Hovinkbekken som hovedstrategi for overvannshåndtering.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201615880>

Økernveien 119 - 121 - Eikenga 31 - 33 - Bestilling av oppstartsmøte - Næringsutbygging
Saksnummer: 201906192 - Regulerings sak. Mottatt sak:
16.04.2019

Tomten ligger ved siden av Hovinbyens viktigste tyngdepunkt - Økern, og et stort næringsareal som nå er under utvikling - Hasle linje, og Hovinbyens grønne hjerte og samlede sted for aktivitet og idrett - Valle Hovin. Økern generelt er preget av storskalabebyggelse for kontor, næring og industri som i liten grad henvender seg til gater og byrom. Dette gir et fravær av bykvaliteter, noe som ønskes for re-designet av området. Visjonen for planområdet er å skape et miljøvennlig, fremtidsrettede og levende næringskvartal. Prosjektet satser på høykvalitets bygg og uterom for å sikre at næringsbyggene blir en attraktiv arbeidsdestinasjon for årene fremover. Arkitektene la derfor til grunn strategier som tar spesielle hensyn til hvordan funksjoner kan blandes for å sikre et levende miljø både dag og natt, og hvordan feltene og førsteetasjene kan utformes slik at området for øvrig bindes bedre sammen.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201906192>

Selma Ellefsens vei 15 med flere - Planforslag til offentlig ettersyn - Utvikling av Økern S
Saksnummer: 201618936 - Regulerings sak. Mottatt sak:
14.12.2016

Forslagsstiller KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Skanska Eiendomsutvikling AS foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 m-fl., også kalt «Økern S» eller «Økern syd» fra industri med tilhørende anlegg til sentrumsformål. Planen foreslår å rive industribyggene som står der i dag og bygge omtrent 650 nye boliger, og kontor- og næringsbygg med omtrent 4000 nye arbeidsplasser. Boligbyggene foreslås å være mellom 6 og 20 et. Alle næringsbyggene foreslås å være mellom 40 og 80 meter

høye. Det foreslås også å åpne Hovinbekken gjennom området, etablere torg, vannspeil, gågater og park. Det foreslås ny gangbro over Ring 3 og ny undergang for gående under Alnabanen mot Økern T. Plan- og bygningsetaten mener at plangrepet med plassering av bygg og offentlige rom er godt, men at planforslaget har for høy utnyttelse og for mange høye bygg, at parken er for liten, at bokvaliteten ikke er god nok særlig med tanke på støyforholdene, og at infrastrukturtiltakene som skal knytte planområdet til omkringliggende byområder ikke er sikret godt nok. PBE anbefaler derfor ikke planforslaget.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201618936>

Selma Ellefsens vei 2 - 6 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Saksnummer: 201916403 - Regulerings sak. Mottatt sak:
08.10.2019

Området mellom Ring 3 og Alnabanen består av nærings- og industribyggelse som er i transformasjon til boliger og sentrumsformål i nærheten av Økern knutepunkt. Området ligger kort vei fra Økern knutepunkt (250-400 meter). Øst for planområdet/SE vei er Ulven-planen (S-4832, vedtatt 20.05.2015) under gjennomføring (boliger og sentrumsformål). Nordvest for planområdet pågår det reguleringsarbeid for resterende del av området mellom Alnabanen og Ring 3. Det planlegges næringsbebyggelse mot Ring 3 og boliger, hotell osv. innover. Ring 3 og Alnabanen er to hoved barrierer og forurensningskilder (støy og luft) i området. Disse sammen med høyspent, turvei D2 og Hovinbekken er premissgivere for utvikling av området til boliger. Det er terrengsprang mellom SE6 og 2/4. Det er derfor naturlig å plassere ny trase for SE vei slik foreslått.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201916403>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESJELD

kr 7 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 825,- (Administrasjonsgebyr - garasje)

kr 180 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 200 000,-))

kr 182 025,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 382 025,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 391 275,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0,7%

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar: Kr. 2 750,- per visning.

OPPDRAGSNUMMER

125-24-0053

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til

selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Org. nr: 931569082
Hegdehaugsveien 24
0352 Oslo
Tlf:

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

SAKSBEHANDLERE

Morten Melsom
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

Mikkel Johnsen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 14 27 45
[/ E-post: mj@eie.no

DITT NYE
HJEM?











EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



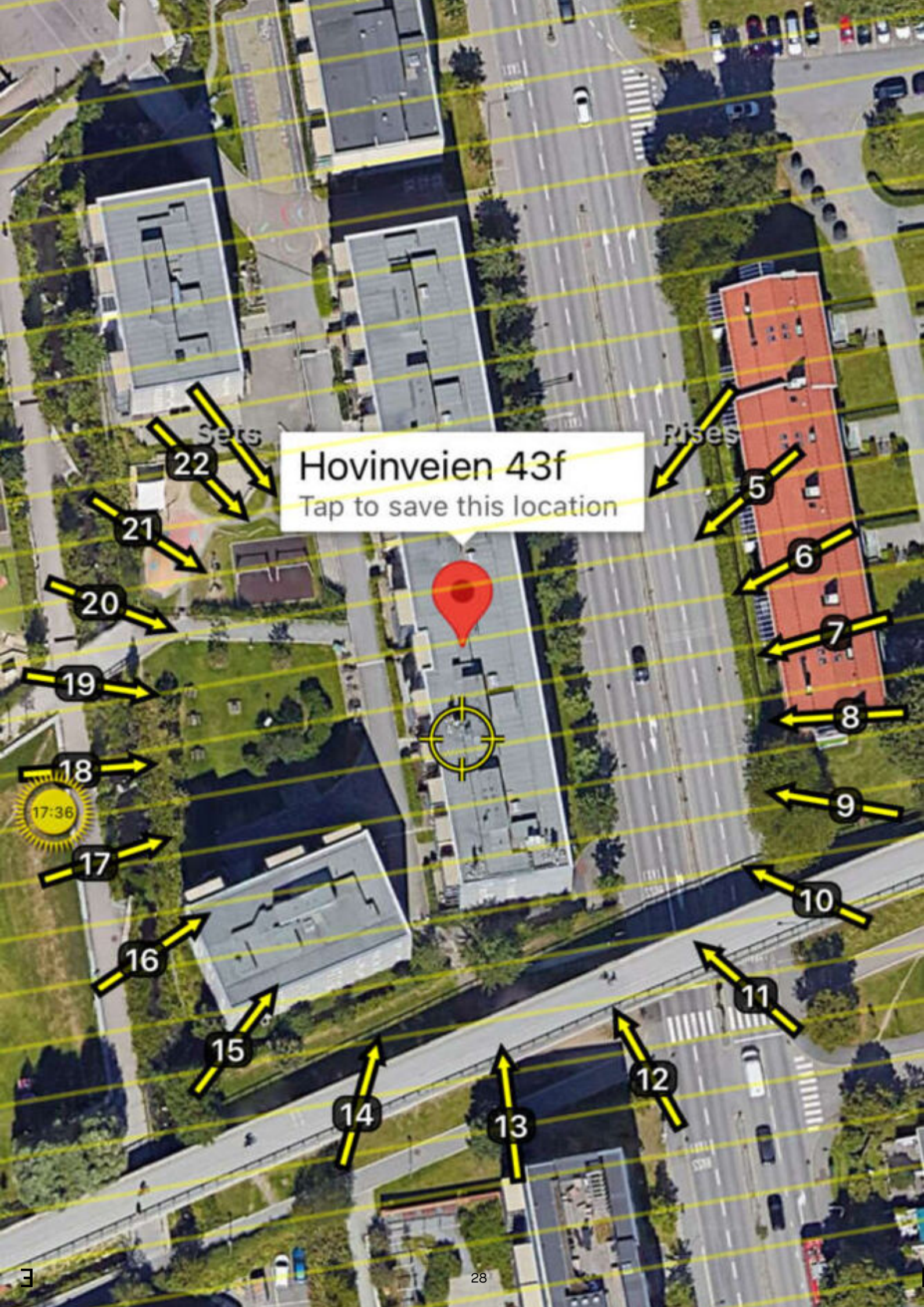
*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no











Hovinveien 43f
Tap to save this location

17:36



EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning















































1000













Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling







EVBOX

22 kW



- 1 AVAILABLE
- 2 CONNECT & SWIPE CARD
- 3 PAYMENT
- 4 CHARGING
- 5 SWIPE CARD DISCONNECT
- 6 DONE
- 7 ERROR

loddell
LDE1307

EVBOX















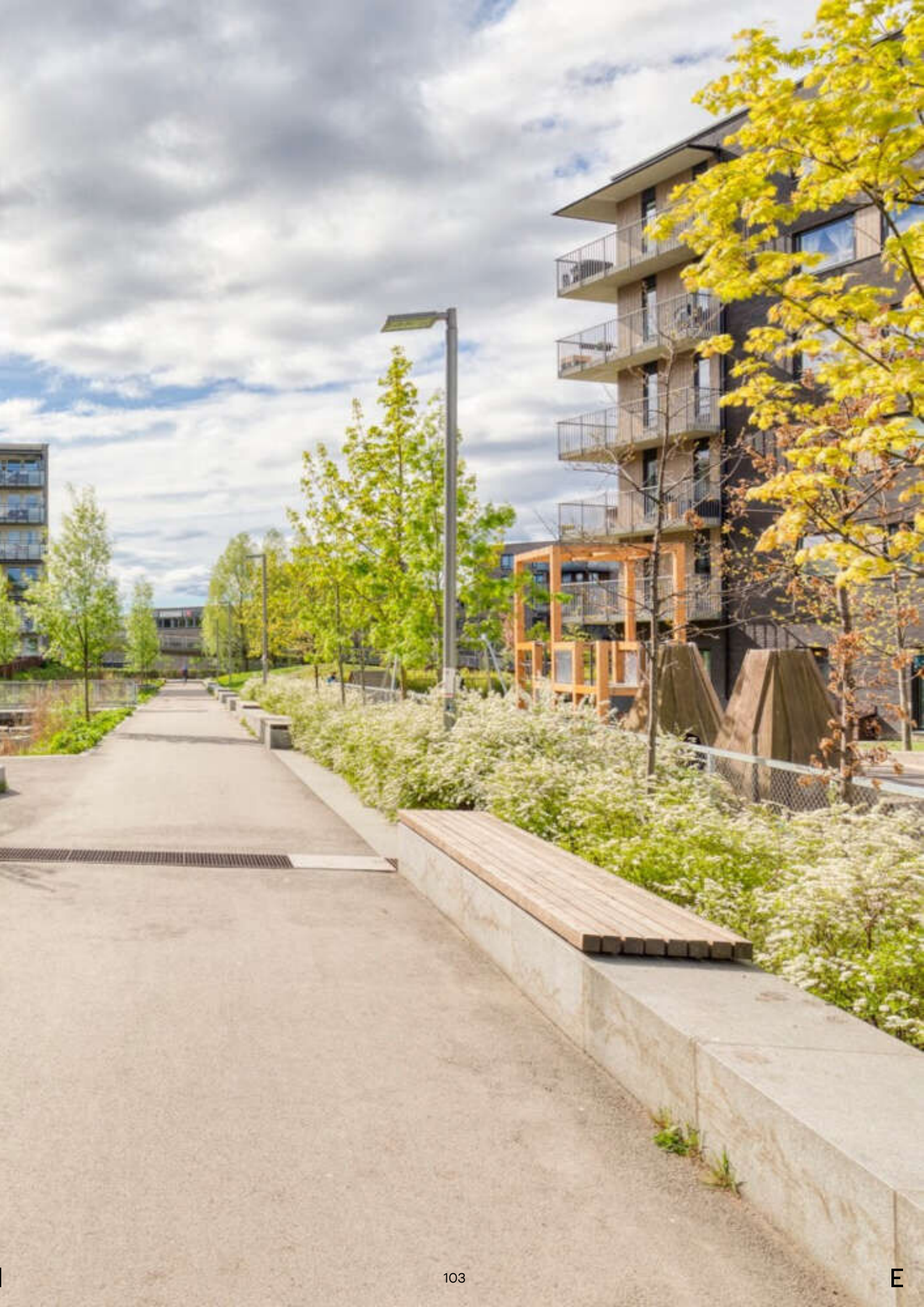


















FLORISS

SATS

coop mega
KOBEN

vitusopotek+



HASLE TORC

10-20 (18)

pets

radio

VINMONOPOLET

BAKER HANSEN

SATS

Kjøpmann

COOP

LUN





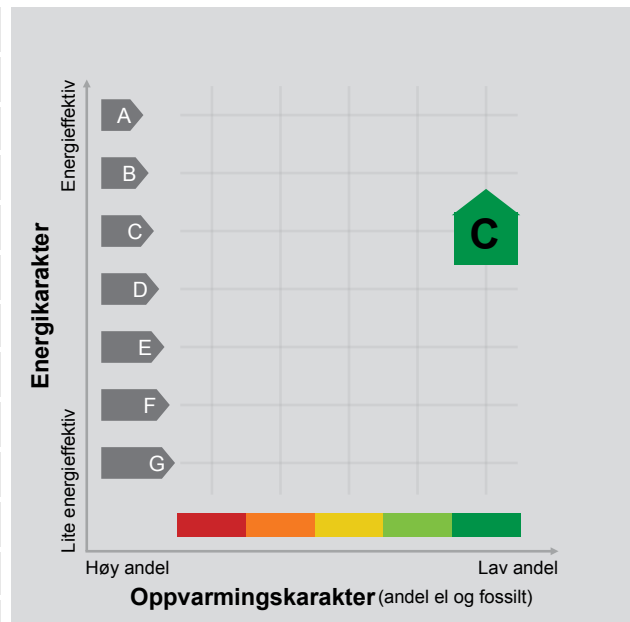


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Hovinveien 43F
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300282623
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	76b6c1d3-1294-4cac-b1b0-b29b9ed81256
Dato	13.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovinveien 43F	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0576	Gårdsnummer: 122
Sted: OSLO	Bruksnummer: 241
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 56
Bolignummer: H0202	Festenummer: 0
Dato: 13.02.2024 15:04:20	Bygningsnummer: 300282623
Energimerkenummer: 76b6c1d3-1294-4cac-b1b0-b29b9ed81256	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.02.2017

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	85 m²
Totalt BRA	85 m²
Oppvarmet luftvolum	204 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,94
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,82

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	17,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	96,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 392 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 985 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	122,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 392 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 570 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 823 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 392 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,4 %
--------------------------------------	--------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.: Eirik Prestmo

Vår ref.: 201103403-131
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken

Dato: 10.03.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: HOVINVEIEN 43 B-J
Tiltakshaver: JM Norge AS
Søker: JM Norge AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 122/241/0/0
Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
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 forurensset 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 forurensset grunn med avvik 11.01.2019 i dokument 123.

Klagefristen er tre uker

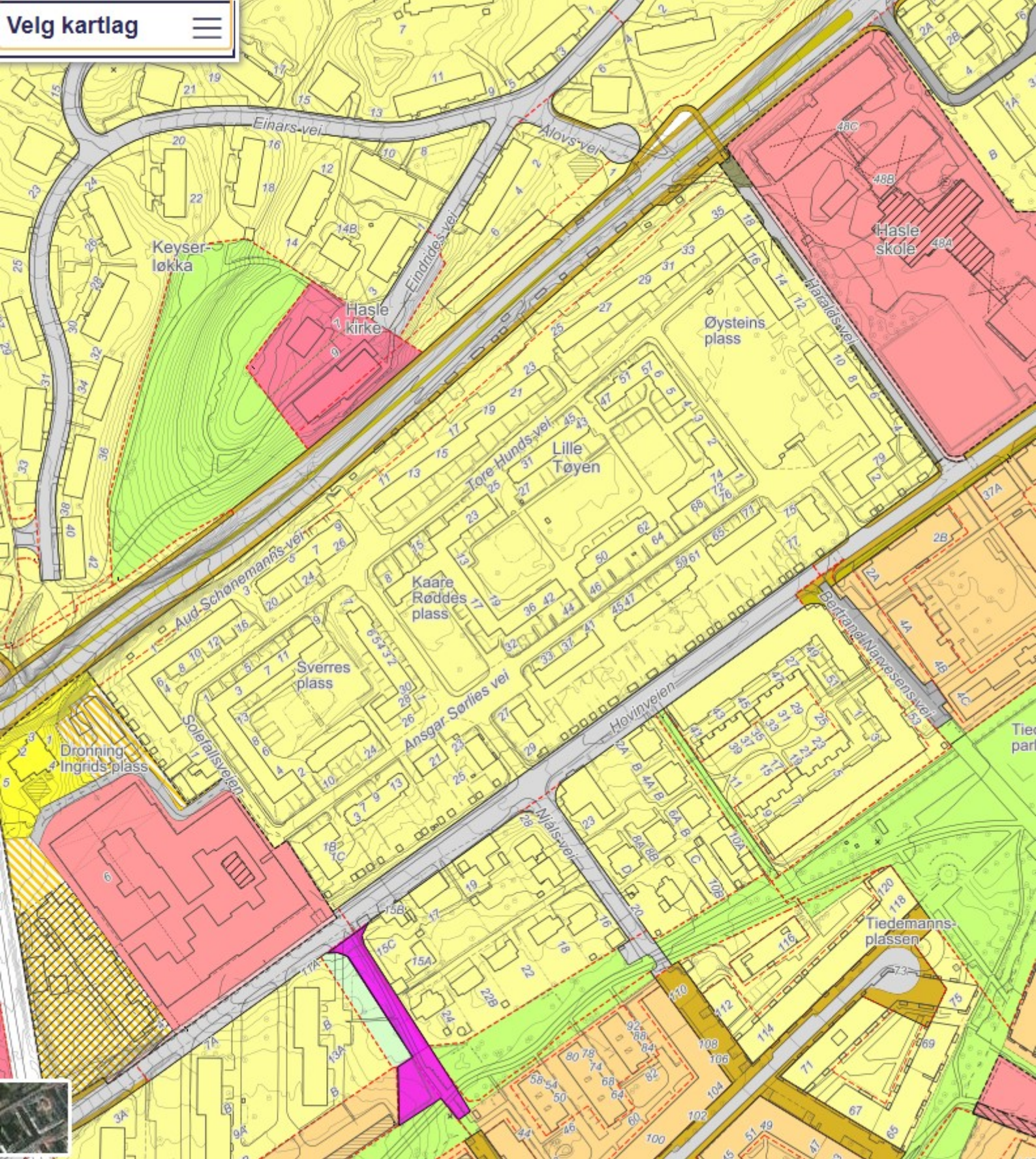
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

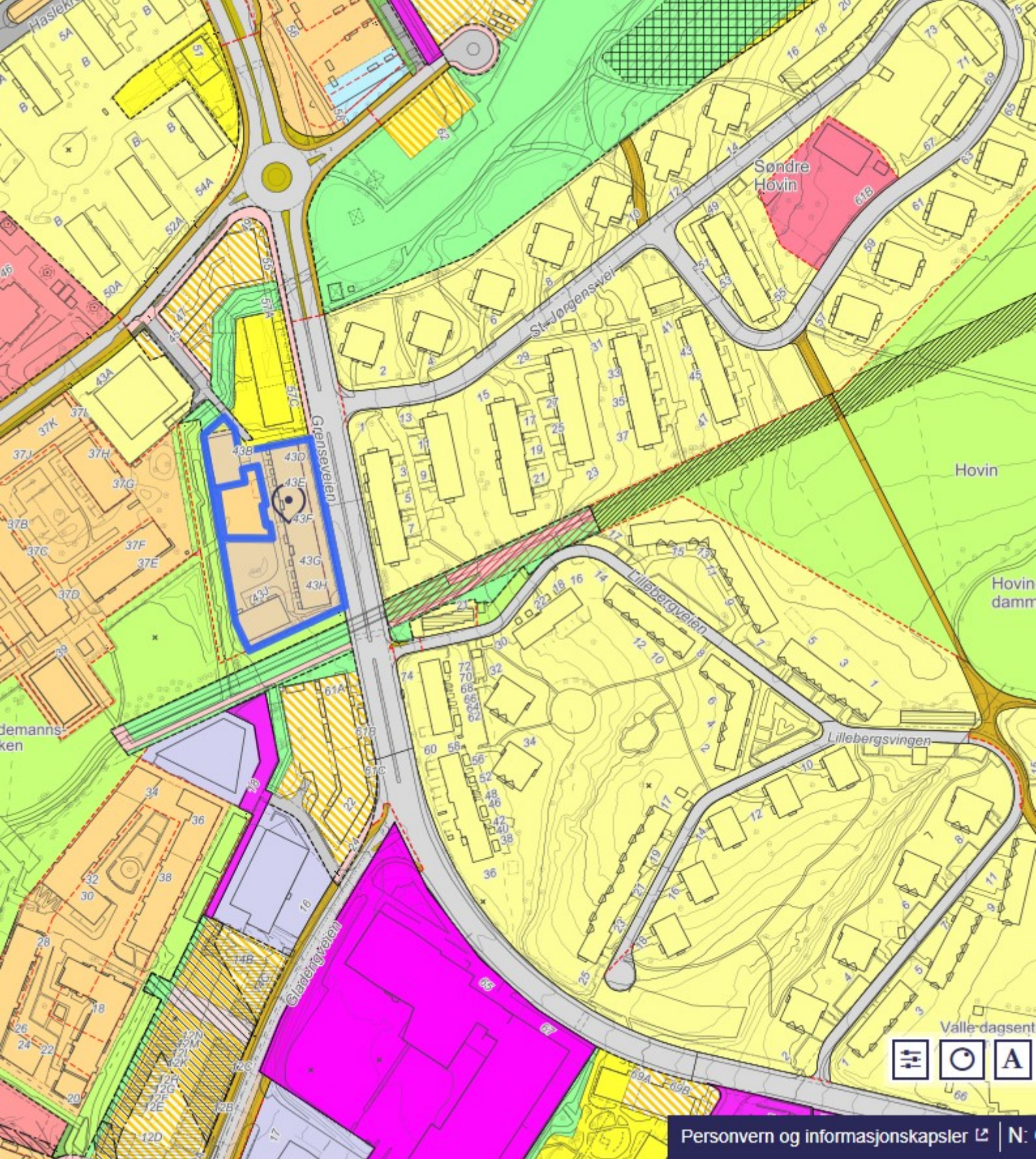
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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







Tilstandsrapport

📍 Hovinveien 43 F, 0576 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 122, bnr. 241, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 18.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 13743-1564

Referansenummer: AD1996

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbertakstogbygg.no

906 58 222



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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

Seksjonsleilighet som er en del av Sameiet Hovinbekken 1 på Hovin. Sameiet består av 117 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 4-roms leilighet i 2 etasje med adkomst via heis og felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad/vaskerom, toalettrom, åpen stue/kjøkken-løsning og 3 soverom. Fra stue er det utgang til balkong.
Leiligheten ble etablert i 2013 og holder god bruksstandard med slitasje som forventet i forhold til alder.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder i forbindelse med badet.
Det er ikke avdekket unormale verdier.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller oppført i 2013.
Yttervegger i betongkonstruksjoner utvendig med pussete og malte overflater. Teglsteins forblending på gavlvegger.
Flatt tak tekket med folie/membran e.l.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Aluminiumsbelagt utside.
Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og kodelås montert
Malt balkongdør i tre med glassfelt.
Overbygget balkong på ca 7m2 med utgang fra stue.
Støpt dekke og stålkonstruksjon med glass som brystning.
2 manuelle markiser montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett.
Veggene har malte plater og malt mur. Keramiske fliser over kjøkkenbenk.
Himlinger har malte betongelementer og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedør til soverom ved stue/kjøkken.
Dørene har normal bruksslitasje i forhold til alder.
Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørgarderobe på soverom, entré og i stue/kjøkken.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Sameiet besitter dokumentasjon.
Veggene har fliser. Himling med malte plater
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er plastsluk med klemring i dusjonen og ukjent type tettesjikt/membran. Det er sluk også under badekar med tilgang via luke.
Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert høyskap, veggmontert toalett, innmurt og flislagt badekar og dusjhjørne med glassdører.
Opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp.
Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.
Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og vegger med malte plater.
Himling med malte plater.
Veggmontert wc og baderomsinnredning med servant.
Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av friskluft gjennom ventiler i oppholdsrom.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.
Sikringsskap i entré.
Hovedbryter på 40 ampere.
Overspenningsvern
9 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
Sprinkleranlegg og husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjonsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forevist takstmannen.

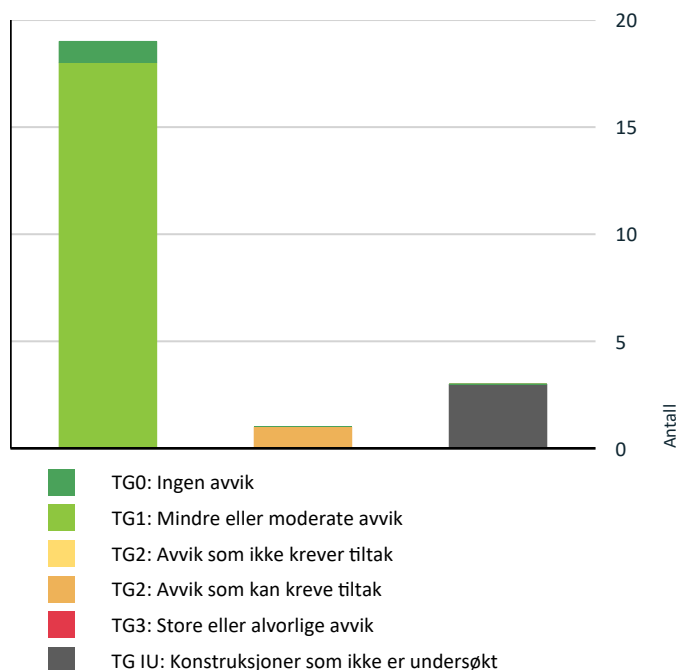
Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET

Byggeår
2013

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller oppført i 2013.
Yttervegger i betongkonstruksjoner utvendig med pussete og malte overflater. Teglsteins forblending på gavlvegger.
Flatt tak tekket med folie/membran e.l.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Årstall: 2013

! TG I Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Aluminiumsbelagt utside.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG I Dører

Leiligheten har malt brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og kodelås montert
Malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på ca 7m2 med utgang fra stue.
Støpt dekke og stålkonstruksjon med glass som brystning.
2 manuelle markiser montert.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med 3-stavs parkett.
Veggene har malte plater og malt mur. Keramiske fliser over kjøkkenbenk.
Himlinger har malte betongelementer og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitt parkett i entré og stue/kjøkken.
Stedvis merker og skruehull i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parketten kan slipes og overflater ellers lokalt utbedres.
Det er ikke mye i omfang.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedør til soverom ved stue/kjøkken.
Dørene har normal bruksslitasje i forhold til alder.

! TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Skyvedørsgarderobe på soverom, entré og i stue/kjøkken.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Sameiet besitter dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring i dusjonen og ukjent type tettesjikt/membran. Det er sluk også under badekar med tilgang via luke.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert høyskap, veggmontert toalett, innmurt og flislagt badekar og dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er bad konstruert med bunnsvill i stål. Det er ikke mulig å måle konsentrasjon av fukt på metall. Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator, det er ikke avdekket unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og keramisk platetopp. Automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom flislagt gulv og vegger med malte plater. Himling med malte plater. Veggmontert wc og baderomsinnredning med servant. Avtrekksventil i himling og luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken og tilførsel av friskluft gjennom ventiler i oppholdsrom.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Tilstandsrapport

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 i entré.
Hovedbryter på 40 ampere.
Overspenningsvern
9 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

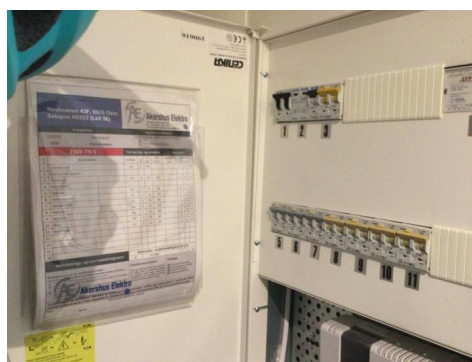
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013 Installert
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja El-anlegget er utført i 2013.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Sprinkleranlegg og husbrannslange montert under kjøkkenbenk.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	85			85	7		85
Kjeller		6		6			6
SUM	85	6			7		91
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Toalettrom , Stue/kjøkken , 3 Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med seksjonen følger kjellerbod i garasje på ca 5,6m²
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forevist takstmannen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Seksjonsleilighet	84	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Pablo Valenzuela	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	241		56	4653 m²	Statens Kartverk	Eiet
Adresse							
Hovinveien 43 F							
Hjemmelshaver							
Stella Therese Hagen 1/1							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet Hovinbekken 1		845 / 93497		OBOS Eiendomsforvaltning		914214327	
Felles formue		Felles gjeld:					
Kr. 34 672 31.12.2023		Kr. 0 31.12.2023					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet på Hovin.
Det er gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til Hasle Torg med servicetjenester, butikker etc.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Eiet fellestomt på 4 653 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Skadeforsikring	6733897			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	20.03.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	13.02.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i sameiet	Gjennomgått	29	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AD1996>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240053
Adresse	Hovinveien 43F		
Postnr.	0576	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand skade	Polise/avtalenr	6733897
Selger 1 Fornavn	Therese Stella	Etternavn	Hagen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

JM

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utskifting av fasade pga tegl stener forskyvet seg

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

I garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Gulven er ganske slitt..

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

SAMEIETHOVINBEKKEN1

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 å 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.hovinkbekken.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 beplantning 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 vakselskap.

Protokoll til årsmøte 2023 for Sameiet Hovinbekken 1

Organisasjonsnummer: 914214327

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 09:00 til 12. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **38**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **37**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 230.000



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **35**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og en vara. Tor Karlsen takker av som styreleder etter ni år i vervet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Signe Britt Hovind (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Signe Britt Hovind

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Souhaila Benmoussa (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Souhaila Benmoussa

Aslaug Groven Årnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marte Larsen Kaur (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marte Larsen Kaur

6. Problemer med vann som samles i større områder i garasjen

Fremmet av: Mai Pham, Hovinveien 43B.

Beskrivelse: Det er lagt inn renner i gulvet i garasjen langs veggen med rist over. Hensikten er at smeltevann fra bilene (snø/is) på vinteren samt vanninntrenging utenfra som siver inn i garasjen skal trekkes til disse rennene, for så at det tørker opp av seg selv ettersom det ikke er lagt inn utløp. Arbeidet ble utført av utbygger i sin tid og bakgrunnen for arbeidet må nesten styret svare for (men slik innsender forstår handlet det om en reklamasjon/garanti). I vintersesongen opplever vi at begge bakhjulene på bilen ligger under vann, og utfordringer med adkomst til baggasjerom og passasjer seter bak, samt ladeboks plassert på veggen pga vannet som er samlet over lang tid. Ikke minst oppleves det ikke som trygt å stå i en vanndam, med ladekabel i hånden for å sette på lading av el-bil.

Styrets svar på situasjonen slik den er idag er følgende: «Det skal tørke opp av seg selv, men i perioder med mye snø og regn som følger med bilene inn blir det litt mye. (...) Vi vurderer fortløpende behovet for å suge opp vannet, men det er kostbart og gjøres kun i ekstreme tilfeller».

Innsender viser til følgende artikkel fra SINTEF ift utfordringer knyttet til samme problematikken:

<https://www.sintef.no/community/fagblogg/poster/unnga-dammer-og-skader-i-underjordiske-garasjeanlegg>

I hovedsak trekkes det i denne artikkelen frem flere utfordringer:

- Det kan være lett å skli og snuble, og atkomsten til bilene blir lite tilgjengelig. Dette kan være en spesielt stor utfordring for orienterings- og bevegelseshemmede. Enkelte plasser i garasjen kan i praksis blir ubrukelige. (...) *Det stilles ikke krav i byggteknisk forskrift om fall til sluk eller sluk i garasjeanlegg, og det er heller ikke direkte krav om tørre garasjegulv. Men det stilles krav til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet av byggverk eller deler av byggverk. Dette inkluderer parkeringskjellere og garasjegulv.*
- Et annet problem med vannansamlinger, er at vannet, i kombinasjon med bildekk (særlig piggdekk) kan forårsake nedbryting av betongdekket. Dette forsterkes av at vannet har veisalter, olje og skitt som følger med bilene inn. Resultatet kan bli avskallinger og andre betongskader i overflaten på betongdekket
- Vann kan bli liggende lenge med mindre det er god varme og ventilasjon, men det er sjelden at ventilasjonen i garasjeanleggene prosjekteres for å håndtere tørking av større vannansamlinger.
- Renner/rister og sluk må være dimensjonert til å ta unna, og helst være forberedt på å ta hånd om nedbørstoppene.
- Det må lages et drens system (med fall) som tar hensyn til grunnvannsstanden. (...) Løsningene må være brukbare og bør ikke føre til atkomstproblemer, ekstra vedlikehold eller energikostnader.
- I garasjeanlegg der det allerede er problemer med vannansamlinger, kan det være nødvendig å ettermontere sluk, frese ut spor til drenering i dekket eller i noen tilfeller legge ny påstøp med riktig fall, osv. Ettermontering av vifter/oppvarming kan være aktuelt for å tørke opp vannet, eller hyppig kjøring med rengjøringsbil i de periodene

problemet er størst. Det hender også at manglende utvendig fuktsikring (drenering) er årsaken. Da må det dreneres på nytt.

Uten faglig kunnskap ser innsender for seg at en måte å løse dette på, kan være å frese ytterlige spor eller dypere spor i dagens løsning. Forutsatt at det da er dimensjonert for vannmengden som dagens løsning ikke ivaretar.

Styrets innstilling

Styret er enig i at noe mer langsiktig må gjøres med denne problematikken og er enig i forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter ekstern rådgiving for å finne mest mulig optimale måter å håndtere problemet med overvann i garasjen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring parkering

Det har kommet en del henvendelser til styret om garasje plasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling. Noen ha uttrykt uro for dørkoder på avveie eller eiere som ikke er bofaste. Styret har derfor fremmet et forslag til vedtektsendring som gjør at garasje plasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Nåværende vedtekter:

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.

Forslag nye vedtekter:

4-2 Rettslig disposisjonsrett (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. (3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12.mars 2023. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **21**

Antall stemmer mot vedtaket: **14**

Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

VEDTEKTER

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 beplantning, nyplantning 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 godkjenningsskilt 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 godkjenning.

(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 forhåndsgodkjenning. Rot, forfall og forslumming skal ikke forekomme, 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 sjanse 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 brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 hæverk.

(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 insekter 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 besluttet 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 sjanse 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 stede 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 resekksjonering 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 besluttet 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.



Årsmøte 2023

Sameiet Hovinbekken 1

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 12. mars 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinbekken 1

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 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. 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.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Problemer med vann som samles i større områder i garasjen
7. Vedtektsendring parkering

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hovinbekken 1

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7433 Ny Årsrapport med regnskap 4.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og en vara. Tor Karlsen takker av som styreleder etter ni år i vervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Signe Britt Hovind

Hovinveien 43B 0576 Oslo.

Om seg selv: Har vært aktiv i styret i flere år. Er nå pensjonist på første året, og har gjennom store deler av et langt yrkesaktivt liv jobbet som advokatassistent i ulike advokatfirmaer, senest 11 år i juridisk avdeling i LO. I min arbeidshverdag har jeg vært vant til høyt tempo og stadig nye utfordringer. Jeg har også vært/ og er fortsatt engasjert i diverse styreverv.

Jeg har bodd i Hovinbekken siden juni 2014 og har vært med i styret siden årsmøtet våren 2017, først som varamedlem.

Sammen med resten av styret i Hovinbekken 1 vil jeg arbeide for at sameiet skal være et trygt og godt sted å bo, og gjennom en fornuftig økonomistyring også søke å ta vare på våre verdier på en best mulig måte for fellesskapet som sådan.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslaug Groven Årnes

Strannavegen 371 3810 Gvarv. Om seg selv: Har lang erfaring med styreverv i borettslag og sameier. Har også sittet i styret i Hovinbekken i oppstarten. Er utdannet

økonom og har jobbet med økonomi og avtaler i tidligere styrer. Er garantert en god kandidat nå i tøffe økonomiske tider.

- **Souhaila Benmoussa**

Hovinveien 43J 0576 Oslo.

Om seg selv: Er 36 år, gift og har to barn og stortrives i sameiet. Jobber som teknisk konsulent på medisinsk avdeling ved Oslo Universitetssykehus. Der har vi alt ansvar for de medisinske utstyret ved sykehusene. Følgelig er jeg vant med å bistå i kompliserte prosesser hva gjelder planlegging og organisering. Dette tenker jeg kan hjelpe meg til raskt få en oversikt over og bidra i driften av sameiet.

Som person er jeg positiv, strukturert og har et godt øye for detaljer og løsninger. Som styremedlem er det viktig for meg å få være med på å skape et trygt og godt bomiljø.

Har stort kjennskap til styrearbeid gjennom tidligere bosted og har stor økonomisk forståelse.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Marte Larsen Kaur**

Hovinveien 43J 0576 Oslo.

Om seg selv: Marte er 36 år gammel som nylig har flyttet til sameiet. Jobber til vanlig som sykepleier ved transplantasjons-kirurgisk avdeling på Rikshospitalet. Har tidligere drevet tre restauranter.

Sak 6

Problemer med vann som samles i større områder i garasjen

Forslag fremmet av:

Mai Pham, Hovinveien 43B.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse: Det er lagt inn renner i gulvet i garasjen langs veggen med rist over.

Hensikten er at smeltevann fra bilene (snø/is) på vinteren samt vanninntrenging utenfra som siver inn i garasjen skal trekkes til disse rennene, for så at det tørker opp av seg selv ettersom det ikke er lagt inn utløp. Arbeidet ble utført av utbygger i sin tid og bakgrunnen for arbeidet må nesten styret svare for (men slik innsender forstår handlet det om en reklamasjon/garanti). I vintersesongen opplever vi at begge bakhjulene på bilen ligger under vann, og utfordringer med adkomst til baggasjerom og passasjer seter bak, samt ladeboks plassert på veggen pga vannet som er samlet over lang tid. Ikke minst oppleves

det ikke som trygt å stå i en vanndam, med ladekabel i hånden for å sette på lading av el-bil.

Styrets svar på situasjonen slik den er idag er følgende: «Det skal tørke opp av seg selv, men i perioder med mye snø og regn som følger med bilene inn blir det litt mye. (...) Vi vurderer fortløpende behovet for å suge opp vannet, men det er kostbart og gjøres kun i ekstreme tilfeller».

Innsender viser til følgende artikkel fra SINTEF ift utfordringer knyttet til samme problematikken:

<https://www.sintef.no/community/fagblogg/poster/unnga-dammer-og-skader-i-underjordiske-garasjeanlegg>

I hovedsak trekkes det i denne artikkelen frem flere utfordringer:

- Det kan være lett å skli og snuble, og atkomsten til bilene blir lite tilgjengelig. Dette kan være en spesielt stor utfordring for orienterings- og bevegelseshemmede. Enkelte plasser i garasjen kan i praksis blir ubrukelige. (...) *Det stilles ikke krav i byggt teknisk forskrift om fall til sluk eller sluk i garasjeanlegg, og det er heller ikke direkte krav om tørre garasjegulv. Men det stilles krav til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet av byggverk eller deler av byggverk. Dette inkluderer parkeringskjellere og garasjegulv.*
- Et annet problem med vannansamlinger, er at vannet, i kombinasjon med bildekk (særlig piggdekk) kan forårsake nedbryting av betongdekket. Dette forsterkes av at vannet har veisalter, olje og skitt som følger med bilene inn. Resultatet kan bli avskallinger og andre betongskader i overflaten på betongdekket
- Vann kan bli liggende lenge med mindre det er god varme og ventilasjon, men det er sjelden at ventilasjonen i garasjeanleggene prosjekteres for å håndtere tørking av større vannansamlinger.
- Renner/rister og sluk må være dimensjonert til å ta unna, og helst være forberedt på å ta hånd om nedbørstoppene.
- Det må lages et drens system (med fall) som tar hensyn til grunnvannsstanden. (...) Løsningene må være brukbare og bør ikke føre til atkomstproblemer, ekstra vedlikehold eller energikostnader.
- I garasjeanlegg der det allerede er problemer med vannansamlinger, kan det være nødvendig å ettermontere sluk, frese ut spor til drenering i dekket eller i noen tilfeller legge ny påstøp med riktig fall, osv. Ettermontering av vifter/oppvarming kan være aktuelt for å tørke opp vannet, eller hyppig kjøring med rengjøringsbil i de periodene problemet er størst. Det hender også at manglende utvendig fuktsikring (drenering) er årsaken. Da må det dreneres på nytt.

Uten faglig kunnskap ser innsender for seg at en måte å løse dette på, kan være å frese ytterlige spor eller dypere spor i dagens løsning. Forutsatt at det da er dimensjonert for vannmengden som dagens løsning ikke ivaretar.

Styrets innstilling

Styret er enig i at noe mer langsiktig må gjøres med denne problematikken og er enig i forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak

Styret innhenter ekstern rådgiving for å finne mest mulig optimale måter å håndtere problemet med overvann i garasjen.

Sak 7

Vedtektsendring parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har kommet en del henvendelser til styret om garasjeplasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling. Noen ha uttrykt uro for dørkoder på avveie eller eiere som ikke er bofaste. Styret har derfor fremmet et forslag til vedtektsendring som gjør at garasjeplasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Nåværende vedtekter:

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.

Forslag nye vedtekter:

4-2 Rettslig disposisjonsrett (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. (3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12.mars 2023. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Karlsen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Cato Andresen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Rune Haugom	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Signe Britt Hovind	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Trond Sandgren	Hovinveien 43 J
Varamedlem	Håvard Oppøyen	Hovinveien 43 J

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret foretrekker å bli kontaktet via VIBBO. Du kan også nå oss på styret@hovinbekken.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 6733897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

122 241

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

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2022.

Hovinbekken 1

Styrets primæroppgaver.

Vi som sitter i styret, vet at våre boliger både er et hjem og ofte beboernes største investering. Vi har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Blant 117 seksjoner og deres beboere er det omtrent like mange meninger og ønsker, og styrets oppgave er (også) å balansere dette så godt som mulig.

Vi har leiligheter bygget etter TEK10 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Dette er en oppgave vi tar på største alvor. Det er en rekke lovpålagte oppgaver som skal skjøttes, og der åpner vi ikke for diskusjon. Det samme gjelder i møte med brannkrav, der må vi aldri kompromisse.

Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter.

2022 er det siste året for styreleder Tor Karlsen. Han har sittet sammenhengende siden konstituerende møte i 2014 - altså ni år. Det har gjennom årene vært stor kontinuitet også blant styrets medlemmer, men likevel er det nok et 20-talls personer som har vært innom og gjort en viktig innsats for felleskapet gjennom disse årene. Det er altså mange seksjonseiere som har satt sitt preg på styret og samarbeidet til det beste for oss alle. Det har vært både givende og viktig arbeid.

Administrasjon/økonomi.

Det har det vært 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 klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Vi har også bistått politiet ved flere anledninger i saker som har angått sameiet.

For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har også hatt befaringer i forbindelse med å innhente priser på vedlikehold. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Det har vært avholdt fire regulære styremøter gjennom året, i tillegg et rent regnskap/budsjett-forberedende møte hos regnskapsfører OBOS. Det har i tillegg vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter.

Årsmøtet 2022 ble avholdt digitalt, og oppslutningen var tilfredsstillende. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen. Så lenge det ikke er store og/eller kontroversielle saker til debatt, så ser vi for oss å ha digitale årsmøter fremover, men supplere med fysiske møter der det skal avgjøres større endringer/prosjekter, typisk ved større rehabilitering.

Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrom og andre lokasjoner. Vi går jevnlig runder og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor.

Styret utarbeider også budsjett i samarbeid med forretningsfører. Vi har en sunn økonomi, og ønsker å bygge opp en liten egenkapital som bl.a. kan benyttes til løpende vedlikehold. På denne måten unngår vi å be sameierne om lån. Det har det siste året vært stor økning i mange kostnader, som forsikring, strøm og kommunale avgifter. Økningen i kommunale avgifter har vært langt større enn konsumindeksen. Oslo Kommune har øket vannavgiften med 23.4% og renovasjon 13%. Når vi vet at de kommunale avgiftene utgjør nær 1.2 millioner kroner av en total på ca 5 millioner, så sier det seg selv at store økninger her gir økt kostnadsbilde for oss. I tillegg har de fleste leverandører og samarbeidspartnere justert sine priser i henhold til konsumprisindeksen, en indeks som har vært rekordhøy. Styret hadde derfor ikke annet valg enn å sette opp felleskostnadene med 7% ved årsskiftet. Dette er likevel under hva forretningsfører anbefalte, og under konsumprisindeks/økning i kommunale avgifter. Styret mener likevel vi skal balansere budsjettet vel i havn også i 2023 ved fornuftig drift og et våkent øye på kostnadsbildet. Vi reforhandler våre avtaler jevnlig.

Styret jobber hele tiden aktivt med å drifte sameiet rimeligst mulig, hente inn anbud og utføre mye arbeid selv. Bl.a. bytter vi selv brannmeldere (vi har 218 stk), et tidkrevende arbeid som sparer oss for store kostnader. Styret har opp gjennom årene ikke brukt en eneste kroner på bevertning, telefon eller andre velferdstiltak internt i styret.

Budsjett.

Fjorårets tall viser et overskudd på 350 tusen. Dette skyldes hovedsakelig sunn og fornuftig drift på de fleste av budsjettpostene. Samtidig har vi hatt flaks ved at det ikke har påløpt store vedlikeholdskostnader, slik som i 2021. Da måtte vi bl.a. skifte bremses på noen av heisene, samt at vi ikke justerte for reelle økte kommunale avgifter. Vi endte derfor opp med et underskudd på 165 tusen. Årets overskudd på 350 tusen må derfor sees i sammenheng med underskuddet året før. Snitt-resultatet for 2021 og 2022 er 92 tusen per år, og det er ikke mer enn 1.8% av totalomsetningen i sameiet, og knappe kr 800,- per seksjon per år. Etter styrets oppfatning er dette et minimum av margin et sameie av vår størrelse må ha, og med dagens inflasjonstall tatt i betraktning ikke mer enn at sameiets allerede oppsparte midler opprettholder sin verdi.

Styret sier seg ellers godt fornøyd med årets tall, men i forhold til overnevnte betraktninger så er det ikke mer enn hva en kan forvente som et minimum av sikkerhet for et sameie av vår størrelse.

Informasjon.

I 2020 tok styret i bruk OBOS sin nye app VIBBO, som fungerer som en informasjonskanal mellom styret og beboerne/eierne. Målsetningen er at all relevant informasjon skal både publiseres og ligge lett tilgjengelig der. Vi ser at de aller fleste beboerne har tatt appen i bruk. Denne appen har erstattet sameiets tidligere nett-side, hovinbekken.no, som per nå ikke eksisterer. Styret bruker SMS via VIBBO ved varsling av ting som haster; typisk at heismontør er varslet ved heisstans, eller rørlegger er på vei ved vannutkobling. Dette sikrer at beboere får oppdatert og korrekt info hurtig, og at styret ikke får mange telefoner om samme hendelse. Styret er lett tilgjengelige på VIBBO og svarer fortløpende så raskt

som mulig. Styreleder har kunnet kontaktes på sms/telefon eller in persona om det er noe som åpenbart har hastet. Styret har for øvrig mellom 800-1000 henvendelser årlig av ulik art. Sakene varierer voldsomt både i tematikk og hvilken innsats som må legges til grunn for å respondere på henvendelsen. Vi setter pris på å bli underrettet om smått og stort. For å kunne beholde historikken i ulike saker, ønsker styret helst at vi kontaktes på VIBBO eller på styret@hovinbekken.no. På VIBBO kan en merke av hvilke personer som skal kontaktes – eller skrive til styret som helhet.

Brannsikkerhet.

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er **ikke** konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til Securitas. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning. Om en beboer må gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid.

Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Styret har valgt å skifte disse selv, men må inn til beboerne, og dette arbeidet er krevende å administrere. Når vi likevel gjør dette selv, er det fordi fagfolk som gjør dette skal ha 3500,-/dag og 5000,-/kveld. Styret sparer derfor sameierne for store beløp.

Vi har hatt få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra Securitas. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du fem minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbake stille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller Securitas/OBRE.

Securitas vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede.

Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

Heis.

Heisene er nødvendige, men kostbare. Selve driften og vedlikeholdet er kostnadskrevende, og den voldsomme økningen i strømutgifter har gjort de relativt dyre i drift. KONE har vedlikeholdsansvar, og rykker ut ved stans. Merk at det i fire av fem tilfeller er stans som følge av feil bruk - grus i rillene nederst i heisen er en klassiker, samt inn- og utflyttere som fyller heisen med gjenstander til den stanser. Merk at det kun er styret som har anledning til å rekvirere heismontør – dette fordi det ikke alltid er behov av overnevnte årsaker, og at enhver utrykning er svært kostbar – gjerne 10-15 tusen kroner på kveldstid. Det er dyr feilpakking.

Styret har rykket ut for å assistere i mange av heisstansene. Samtidig har vi avtale både med KONE og med Securitas som kan bistå, samt Oppsal Vaktmestersentral. Vi er dermed godt dekket om noe skjer.

Telia.

Vi har en avtale med Telia som har to mobilantenner på taket av langblokka. Dette gir 41 tusen i årlig inntekt til sameiet. Antennene er ikke til skade eller belastning for beboerne ifølge Statens Strålevern, og det er greit å vite at strålingen går rett ut fra antennene, og ikke på oss.

Bredbånd-avtale med Telenor.

Vi har det som i skrivende stund heter frihet M, som er en svært fleksibel avtale, der beboerne selv kan velge bredbåndshastighet og/eller kanaler helt fritt og fortløpende gjennom avtaleperioden. Vi har nå også valgt å kalle avtalen kun for «bredbånd». Avtalen har gjort at det store flertall av beboerne har kunnet si opp sine relativt kostbare tilleggsavtaler på ekstra bredbåndskapasitet. Avtalen skal reforhandles i år.

Vaktmester.

Oppsal Vaktmestersentral skjøtter fellesområdene, og styret er svært fornøyd med jobben og innsatsen. Vi er medeiere i sentralen med i overkant av 3%. Eierskapet sikrer oss at vi unngår moms på tjenestene, med andre ord en rabatt på 25%. Som en følge av eierskapet er samtidig tjenestene meget moderat priset, sammenlignet med tilsvarende tilbydere, og våre vaktmesterutgifter er billigere enn nesten hvemsomhelst det er naturlig å sammenligne seg med. Når kvaliteten og responsen er svært god, så kan styret lite annet enn å si seg svært fornøyd med denne meget viktige funksjonen i et sameie. Styret har for øvrig møterett i styret i Oppsal, og vi har stilt med ett medlem og en vara. Vi har også utarbeidet en egen instruks til vaktmester, basert på de erfaringer vi har gjort. De har også en vaktsentral som rykker ut hele døgnet alle dager ved akutte hendelser, og det har vi benyttet flere ganger. Kai har vært vår faste vaktmester, som gjerne tar en runde innom på fritiden for å se at alt er bra hos oss. I midten av januar 2023 gikk han imidlertid av med pensjon, og dette er et stort tap for sameiet. Han blir selvsagt erstattet, og vil i tillegg være tilgjengelig for rådgivning ut april.

Kai fikk en avslutningsgave fra sameiet og en hilsen på veien:

“Kjære Kai! Du har gjort en enestående jobb for sameiet vårt gjennom hele dets eksistens. Ikke bare har du utført dine arbeidsoppgaver til fulle, men du har også jobbet forebyggende, tatt selvstendige initiativ og alltid satt sameiets interesser først. Det har du vist gjennom utrykninger på fritiden, oppfølging av hendelser og rydding av avfall langt utover det en kan forvente. Alt dette har du gjort med den største fagkunnskap, vennlighet og med omtanke for beboerne. Det blir vanskelig å komme etter deg. Tusen takk for all innsats og ditt humør. På vegne av styret og beboerne”

Styret har kontakt med vår faste vaktmester og sentralen på Oppsal flere ganger i uken.

Vask av fellesareal/garasje.

Vi bruker Alliansen Renhold, som har levert gjennomgående meget god kvalitet. Styret jobber kontinuerlig med å overvåke kvaliteten på jobben som gjøres. Vi har også vasket bod-gangene i kjeller flere ganger når styret har sett at det har vært behov for dette. Styret kjøper inn en oppmerksomhet til vår faste vasker hver jul. Vi har også hatt en hovedvask av garasjeanlegget, og feiet kjørebane maskinelt et par ganger ut over dette. Vi suger også opp overflatevann i garasjen når det er behov for dette. Vi har også tilkalt renhold ved behov ut over ukentlig vask, både ved uhell hos beboere og uregelmessig adferd/hæverk. Gårdsrommet blir også feid av Oppsal så snart snøen forsvinner.

Garasje og parkering.

Det er etablert ladestruktur til samtlige plasser, og alle som ønsker har fått kjøpe ladeboks. Styret er stolt over at anlegget ikke bare er moderne og fremtidsrettet, men også har falt meget rimelig ut for seksjonseierne sammenlignet med hva mange andre må betale i tilsvarende sameier/brl. Vi har også sluppet unna tunge investeringer i trafo og lignende for å få mer strøm inn, men i stedet kunne bruke eksisterende anlegg på en smidig måte. Det har vært litt trøbbel med noen ladebokser i løpet av året, men dette har blitt utbedret av leverandør.

Sameiet har fem plasser som eies av oss alle og som brukes til gjesteparkering mot kr 10,-/time. Avgiften sørger for at det er sirkulasjon på plassene.

Styret konstruerer og distribuerer styret helårsoblater til samtlige samarbeidspartnere som renhold, vaktmester, barnehagen etc, samt en utstrakt utdeling av dagsoblater til beboere som skal flytte inn/ut eller har behov for kjøring i gårdsrom. Dette er tidkrevende, men nødvendig.

Vi har som i alle år også i 2022 fulgt opp feilparkerte kjøretøy, gitt advarsel og flere ganger ukentlig låst opp bommen for ulike kjøretøy som beboerne vil ha inn i gårdsrommet. Meldinger om bomåpning skal ikke til styreleder, men sendes på VIBBO til rette vedkommende der, eventuelt på epost til styret@hovinbekken.no. Dette skal meldes minst 24 timer i forveien.

Vi har tre MC-plasser som kan leies av beboerne.

Vi selger og distribuerer garasjeåpnere, en åpner koster ca 850,-

Sykkelparkeringene er til tider fulle, men styret fjerner eierløse og hensatte sykler hver vår i samarbeid med Oppsal, og det er et betydelig antall som fraktes vekk. Hensatte sykler gis bort til Hasle skoles musikk-korps som setter disse i stand og selger de på marked. Vi henger lapper på samtlige sykler, og lapper som ikke er fjernet innen et gitt tidsrom, regnes som hensatte. Uten denne innsatsen ville sykkelstativer og boder vært helt ufremkommelige.

Styret har også jobbet med å se på mulighetene for å øke kapasiteten på sykkelparkeringen etter forslag fra årsmøtet.

Mulighet for mer sykkelparkering Hovinbekken 1

Ved forrige årsmøte ble det bedt om en utredning om mer/bedre sykkelparkering i sameiet.

Det har alltid vært underskudd på sykkelparkering i Hovinbekken 1. Dette har vært alt for dårlig fra starten. Dvs. en skikkelig elendig plan og en ansvarsfraskrivelse fra utbygger sin side, samt dårlige eller fraværende krav fra kommunen overfor utbygger. Styret har tidligere utvidet med noen få plasser i garasjen, men nå er det ikke mer kapasitet der nede. Pr i dag har vi 62 plasser innendørs i garasjeanlegget (fordelt på 2 låsbare boder samt noen få plasser på et veggstativ) samt 26 plasser (13 bøyler) utendørs. Totalt altså 88 plasser, som er svært dårlig i et sameie med 117 boenheter. Dvs. plass til 0,75 sykler pr enhet. Oslo kommune ved klimaetaten, har et fond hvor det kan søkes støtte til å bygge trygg og løsbart sykkelparkering. Kriterier og krav er at det støttes med 20% (og max 100.00,-) av utgifter, samt at det må enten være tilknyttet garasjeanlegg eller nytt sykkelskur i skjermet bakgård under tak.

Mulighet: det eneste stedet i fellesarealene ute som kan brukes er området mellom barnehagen og bekken (ved gangstien), som er et brakkområde med lite og ingen bruk idag. Da vil vi miste noe grøntareal, men da dette området er lite/trangt vil det være plass til et for lite sykkelkur til at det vil monne. Samt at det sannsynligvis vil være vanskelig å få godkjent byggetillatelse.

Etter en befaring ved nytt sykkelkur i St. Jørgens vei 23--29 og kontakt med leverandør, har vi innhentet et tilbud med prislapp på 485.000 (sykkelkur på 30 m2 med plass til 30 sykler samt noen barnevogner) + 250.000 (prosjektering), totalt 735.000. Dette er veldig dyrt, selv med 100.000 i kommunal støtte, for bare 30 plasser mer enn i dag. Selv med reservering og tildeling av plass (f.eks. et år av gangen) og betaling (et månedlig/årlig beløp på f.eks. 200 pr mnd/2.400 pr år pr sykkel, som vil gi en inntekt på 72.000 ved 30 plasser), vil den totale utgiften/investeringen være for stor for sameiet til å anbefale på nåværende tidspunkt.

Forslag er å legge saken på is inntil videre.

Men: det går an å undersøke andre løsninger, samt innhente tilbud fra andre leverandører.

Inntil videre oppfordres til fjerning av defekte sykler som ikke er i bruk, både i sykkelboder i kjelleren og utendørs. Styret vil fortsette den årlige lukingen/fjerningen av tilsynelatende eierløse sykler. Det bes også om at små barnesykler plasseres i egne boder.
Håvard Oppøyen, februar 2023

Fjernvarme.

Målerne sikrer den enkelte seksjonseier helt presist forbruk, og avregning skjer 31.12. Om en bruker mindre enn estimert, vanker det (kanskje) penger tilbake, mens overforbruk ift estimat etterfaktureres. Forbruket av varme/varmtvann varierer voldsomt mellom de enkelte seksjoner. Forskjellene i forbruk på identiske leiligheter kan være 30 ganger. Det er derfor det etter styrets oppfatning er soleklart rettferdig at den enkelte betaler for sitt eget forbruk.

Prisene på fjernvarme følger strømprisene (minus 5%), så det er grunn til å anta at seksjonseierne kan vente seg høyere regninger enn det som har vært vanlig de siste årene.

Beboer-tavler ved inngangsdør.

Tavlene oppdateres av styret ved behov, primært når folk flytter inn/ut. Send melding til VIBBO eller e-post styret@hovinbekken.no.

Vedlikehold.

Styret er opptatt av at det både innvending og rundt husene skal være rent og representativt, og jobber kontinuerlig for å holde dette i hevd. Vi gjør dette både av estetiske årsaker, men aller mest for å komme store rehabiliteringsutgifter i forkjøpet. Fortløpende vedlikehold forebygger tyngre arbeider senere.

I 2022 har vi rensset ventilasjonskanaler og avsug i samtlige leiligheter og i garasjeanlegg. Vi har også malt noen trengende oppganger i forbindelse med Operasjon Dagsverk.

Vi jobber også mye proaktivt med ventilasjonsaggregatene på tak. Historikken på disse er som kjent ikke god, men ved jevnlig inspeksjon forebygges mange problemer. Her jobber både styret, Solland og vaktmester for å sørge for stabil drift. Dette har gitt resultater, og i 2022 var det få tilfeller av stans.

Vi har også jevnlig vernerunder for å sjekke at alt er i orden. Vi har hatt service på røykluker, vi har byttet komponenter i fyrrommet, sjekket nødlys osv.

Ustabil varmtvannstilgang i oppgang B har vært en gjenganger i mange år. I 2021 ble det bygget en helt ny rørkanal, og varmtvannstilgangen er nå meget god i alle oppganger.

I 2023 er det planlagt rens av rør og sanitær, men styret utreder sammen med fagfolk om dette skal gjøres nå i år eller utsettes. Sameiet er nå i en alder hvor garanti-tiden er ute, og hvor større vedlikeholdsoppgaver venter. Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsplan sammen med OBOS Prosjekt. De var svært fornøyde med tilstanden i sameiet, og vi fikk grønt på samtlige punkter.

I teknisk rom i kjeller har vi montert en ny branntavle.

Sikkerhet.

Securitas Bomiljøvekteren patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utryggighet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom ikke en fra styret selv er til stede, så må andre sjekke området, tilbake stille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek10.

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vokter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og «guttestreker», og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og Securitas om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd.

Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet.

Hemer Lås har bistått med bytte av en rekke låser, dørpumper samt håndtering av nøkkelbestilling. Styret har også skiftet dørkoder til alle oppganger, og oppfordrer alle til å begrense kjennskap til disse ut over husstanden. Posten har egen kode.

Uteområdene.

Grønt Grep har hatt en heldig hånd med uteområdene. De luker både bed og gangstier/sprekker i asfalt, beskæring og andre naturlige oppgaver. Plenen hadde et godt år takket være gunstige værforhold, gjødsling og jevnt vedlikehold.

Beboere på bakkeplan som har tilgang til blomsterkasser kan til en viss grad stelle/plante disse selv, men endringer av større karakter skal underrettes styret før igangsettelse. Det er viktig at området fremstår helhetlig og representativt.

Arrangementer.

Styret ønsker å bidra til et godt bomiljø og at beboerne kjenner til/vet om hverandre. Vi arrangerer derfor to årlige sammenkomster, en sommerfest i juni og julegrantenning første helg i advent. Sommerfesten valgte vi å kutte pga stram økonomi, men julegrantenningen besto. Dette ble et populært innslag.

Engasjer deg!

Ta et tak når du ser at noe ikke er på stell, og rapporter gjerne til styret om noe ikke er som det skal. Bruk VIBBO eller epost styret@hovinbekken.no ved ting som kan vente, sms om det haster og ring om noe er akutt. Et bomiljø blir ikke bedre enn en gjør det til selv, og på Hovinbekken har vi de fleste forutsetninger for å leve det gode (by)liv. Styret jobber aktivt for å holde en høy standard på våre boliger og på fellesarealene, til glede for beboere, deres gjester samt våre naboer.

Mvh Styret Hovinbekken 1: Tor Karlsen, (styreleder), Trond Sandgren, Rune Haugom, Signe Hovind, Cato Andresen og Håvard Oppøyen (vara).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Fjorårets tall viser et overskudd på 350 tusen. Dette skyldes hovedsakelig sunn og fornuftig drift på de fleste av budsjettpostene. Samtidig har vi hatt flaks ved at det ikke har påløpt store vedlikeholdskostnader, slik som i 2021. Da måtte vi bl.a. skifte bremses på noen av heisene, samt at vi ikke justerte for reelle økte kommunale avgifter, men bare for hva Oslo Kommune la til grunn i sitt første budsjett. Vi endte derfor opp med et underskudd på 165 tusen i 2021. Årets overskudd på 350 tusen må derfor sees i sammenheng med underskuddet året før. Snitt-resultatet for 2021 og 2022 er 92 tusen, og det er ikke mer enn rundt 1.8% av totalomsetningen i sameiet, og knappe kr 800,- per seksjon per år. Etter styrets oppfatning er dette et minimum av margin et sameie av vår størrelse må ha, og med dagens inflasjonstall tatt i betraktning ikke mer enn at sameiets allerede oppsparte midler opprettholder sin verdi.

Styret sier seg ellers godt fornøyd med årets tall, men i forhold til overnevnte betraktninger så er det ikke mer enn hva en kan forvente som et minimum av sikkerhet for et sameie av vår størrelse.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 995 144.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Neste års budsjett opererer med kun 81 tusen i pluss. Styret mener likevel at med sunn drift, høy egeninnsats og forebyggende vedlikehold skal levere et fornuftig og forsvarlig resultat også i 2023. Vi må også ta høyde for til dels stor økning i kostnader fra våre leverandører, og dette har vi forsøkt å legge til grunn da vi utarbeidet budsjettet. Vi reforhandler avtaler jevnlig. Det er også verdt å merke seg at en del kostander trolig vil holde seg høye, slik som strøm.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 210 000 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 2022 - Resultatregnskap 2022 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 986 758	4 629 552	4 986 000	5 274 000
Antenneanlegg		41 754	40 329	40 000	40 000
Andre inntekter	3	30 559	30 572	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 059 071	4 700 453	5 036 000	5 324 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 742	-31 020	-31 020	-33 000
Styrehonorar	5	-225 000	-220 000	-225 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 565	-12 979	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-187 340	-182 058	-187 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-62 087	-39 269	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-981 465	-1 327 481	-1 310 000	-1 210 000
Forsikringer		-185 741	-213 011	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 043 427	-999 251	-1 030 000	-1 198 000
Andre anlegg	10	-3 279	-7 802	-7 000	-7 000
Kostnader sameie	18	-177 838	-180 081	-100 000	-180 000
Energi/fyring	11	-497 093	-410 936	-370 000	-505 000
TV-anlegg/bredbånd		-604 602	-600 067	-630 000	-628 500
Andre driftskostnader	12	-713 834	-648 589	-833 000	-774 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 729 012	-4 872 542	-4 988 020	-5 253 000
DRIFTSRESULTAT		330 058	-172 090	47 980	71 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	20 707	6 279	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-181	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 526	6 279	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		350 584	-165 811	57 980	81 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-165 811		
Til opptjent egenkapital		350 584	0		

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	189 248	192 336
SUM ANLEGGSMIDLER		189 248	192 336
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		875	6 262
Kundefordringer		4 926	4 821
Forskuddsbetalte kostnader		468 532	407 897
Energiavregning	16	183 774	1 796
Driftskonto OBOS-banken		628 838	174 595
Sparekonto OBOS-banken		2 350 838	2 191 754
SUM OMLØPSMIDLER		3 637 782	2 787 126
SUM EIENDELER		3 827 031	2 979 462
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 184 392	2 833 808
SUM EGENKAPITAL		3 184 392	2 833 808
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 786	85 892
Leverandørgjeld		520 762	59 762
Skyldige offentlige avgifter	15	35	0
Annen kortsiktig gjeld	17	1 056	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		642 638	145 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 827 031	2 979 462
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	2 496 465	2 496 465

Oslo, 17.02.2023

Styret i Sameiet Hovinbekken I

Tor Karlsen/s/
Signe Britt Hovind/s/Cato Andresen/s/
Trond Sandgren/s/

Rune Haugom/s/

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader alle	2 740 296
Felleskostnader	1 362 984
Bredbånd	638 928
Garasje	233 700
MC-plass	10 800
Rullestol lade plass	50
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 986 758

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie gebyr	105
Nøkler	2 085
Parkering	28 369
SUM ANDRE INNTEKTER	30 559

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 400
Påløpte feriepenger	-245
Arbeidsgiveravgift	-32 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 742

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 565.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-53 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 337
SUM KONSULENTHONORAR	-62 087

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 134
Drift/vedlikehold VVS	-59 616
Drift/vedlikehold elektro	-49 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-330 698
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 177
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dagnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-981 465

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-664 642
Renovasjonsavgift	-378 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 043 427

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Resultat vaktmestersentral 2021	-3 279
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-3 279

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-474 125
Andre fyringskostnader	-22 968
SUM ENERGI / FYRING	-497 093

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 357
Vaktmestertjenester	-174 766
Vakthold	-316 738
Renhold ved firmaer	-190 564
Andre fremmede tjenester	-2 593
Kopieringsmateriell	-605
Trykksaker	-1 532
Andre kontorkostnader	-1 448
Porto	-440
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-5 587
Velferdskostnader	-13 556
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-713 834

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 330
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 818
Andre renteinntekter	191
SUM FINANSINNTEKTER	20 707

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-181
SUM FINANSKOSTNADER	-181

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-35
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	Januar - Desember	-925 163
SUM INNTEKTER		-925 163

KOSTNADER

Administrasjon		52 291
Fjernvarme	Januar - Desember	1 056 646
SUM KOSTNADER		1 108 937

SUM ENERGIAVREGNING		183 774
----------------------------	--	----------------

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.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-245
Avregningskonto	-566
Gebyrer	-210
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 056

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Oppsal vaktmestersentral har endret regnskapsprinsipp fra null-regnskap til egenkapital.

Selskapet eier 3,13% av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vms og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms som utgjør kr 2 496 465

Selskapets andel i Oppsal vms vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Oppsal vms er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "vaktmestertjenester".

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 9.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.03.23

Selskapsnummer: 7433 **Selskapsnavn:** Sameiet Hovinbekken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230.000

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Signe Britt Hovind

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Aslaug Groven Årnes

☐ Souhaila Benmoussa

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marte Larsen Kaur

Sak 6 Problemer med vann som samles i større områder i garasjen

Styret innhenter ekstern rådgiving for å finne mest mulig optimale måter å håndtere problemet med overvann i garasjen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring parkering

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyerelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyerelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyerelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyerelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyerelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264753/eltbhxivqc>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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, krokhengete 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Premium rådgivning

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

👤 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no