

HASLE / HOVINBEKKEN

Hovinveien 43E

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 8 000 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

4653 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

201 090,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

8 201 090,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 701,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

39 146,-

BYGGEÅR

2013

BRA-I/BRA TOTAL

78/83 kvm

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



Deres nye hjem?

Velkommen til Hovinveien 43E!

Her får dere en innbydende og lekker 4-roms selveier med gjennomgående planløsning, gode lysforhold og svært god soneinndeling. Leiligheten holder moderne standard og byr på entré, stue med kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad og toalettrom.

Fra den vestvendte balkongen kan dere nyte lange sommerkvelder i solen. Boligen ligger i et svært attraktivt og etablert boligområde på Hasle, omgitt av grønne fellesarealer som bidrar til en lun og tilbaketrukket atmosfære.

- Solrik balkong med fantastisk utsyn mot et vakkert gårdsrom
- Slipt gulv og byttet lister i hele leiligheten våren 2021
- Kjøkken oppgradert våren 2021
- Stort bad med dusj og badekar
- Separat toalettrom
- Garasje plass med lader medfølger
- Heis
- Fortrinnsrett i Espira Marienfryd barnehage













































EN FANTASTISK UTEPLASS

















Plantegning



Hovinveien 43 E, snr 73



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

HOVINVEIEN 43E

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 8 000 000

Omkostning kjøper

8 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

200 000 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

201 090 (Omkostninger totalt)

8 201 090 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 201 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 701,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: bredbånd, a-konto fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførrel, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

A konto fjernvarme 968,00

Felleskostnader alle 2 347,80

Felleskostnader 1 183,46

Bredbånd 202,00

I tillegg kommer felleskostnader for garasjeplassen på kr. 300,- pr. mnd.

Avregning av fjernvarme

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.

Eiendomsskatt

Kr 795,- (2026)

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelister til kommunen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnemeter og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 39 146 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 917 049 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 7 668 194 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Hovinveien 43E ligger i attraktive Hovinbyen, sentralt plassert mellom Hasle og Ensjø. Området er rolig og familievennlig, med store, grøntklede fellesarealer rett utenfor døren. Her finner man beplantning, lekeplasser og andre idylliske uteområder perfekte for både barn og voksne. Tidligere dominert av industri og kontorvirksomhet, har området gjennomgått en stor transformasjon siden tidlig 2000-tall, med nye boligprosjekter og et bevisst fokus på grønne friområder.

Tidemannsparken er et sentralt element i området, med turvei langs den gjenåpnede Hovinbekken, lekeplasser, bål plass, dammer, sittebenker og store gressflater. Nærområdet har et spennende potensial med nærhet til både Ensjøbyen og Økernbyen to bydeler i rask utvikling. Det nye Økern senteret er under oppgradering, og vil bidra til å løfte området ytterligere.

Dagligvare og servicetilbud er lett tilgjengelig, med nærbutikker som Rema 1000 og Kiwi kun 100 meter unna. Hasle Torg tilbyr et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, bakeri og treningssenter, mens Ensjøbyen ligger en kort spasertur unna og byr på flere butikker, restauranter og kafeer - med flere prosjekter under utvikling de neste årene.

Området har også gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. I nærheten finner du Tøyenparken, Kampen park, Hovinparken, Tøyenbadet, Botanisk hage og Munchmuseet, samt et omfattende nett av sykkel- og gangstier. Ønsker man å gå til Oslo sentrum tar turen ca. 30 minutter.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i garasjeanlegg tilknyttet sameiet. Det er montert lader på plassen.

Gjesteparkering

Sameiet disponerer 5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget, hvorav 1 av disse har lademulighet. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4653 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 10.03.2020. Ferdigattest utstedes av

bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er gjort endringer angående

innredning av soverommene. Deler av opprinnelig entre og noe av hvert opprinnelig soverom er idag innredet som et lite soverom. Det nye soverommet har ventilasjon, men er kun på 5,3 m².

Innhold

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 78 m² entré, stue med kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² vestvendt balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen, med en innbydende atmosfære og plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til boligens øvrige rom, og den gjennomgående planløsningen gir en praktisk og luftig romfølelse.

Stue og kjøkken i åpen løsning

Stuen er lys og innbydende med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne planløsningen skaper en sosial og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en praktisk og moderne romfølelse. Kjøkkenet har innredning med ramme- og speilfronter, laminatbenkeplater, nedfelt oppvaskkum og armatur med moderne uttrykk. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjølfryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Baderom

Badet har flislagte gulv, flislagte vegger, malte plater i tak og gulvvarme. Badet er innredet med badekar med dusjgarnityr, dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinnredning og vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk fra baderommet er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Toalettrom

Toalettrom med flislagt gulv samt malte plater på vegger og i tak. Toalettrommet er innredet med servant med skapinnredning og vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og harmonisk, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et grønt og skjermet utsyn. Rommet har god plass til dobbeltseng og møblement, og den mørke fargepaletten skaper en lun og behagelig atmosfære. Praktisk skyvedørsgarderobe gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom 2 og 3

Boligen har i tillegg to øvrige rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Rommene har fine lysforhold og fleksible bruksmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Stringhulle stue
- Lamper stue og soverom
- Oppvaskmaskin og tørketrommel
- Frittstående kjøleskap

Medfølger:

- Frittstående badekar
- Taklampe gang og bad
- Oppbevaringshyller i kjellerbod
- Skap på de to minste soverommene

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja, sprekke i to flis i dusjsone.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet blandebatteri i dusj februar 2026.

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

Ja, kun av faglært. Byttet blandebatteri og kum på kjøkken, i forbindelse med oppgradering av benkeplate og komfyr i mars 2021. Arbeid utført av Montera AS.

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

Ja, kun av faglært. Nye varmfordelingsmålere på radiatorer og tilbakeslagsventiler ble innstallert i regi av sameiet september 2024. Arbeid utført av Ecoflow.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, ladeboks installert april 2021 på parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

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

Ja, kun av faglært. Installasjon av elektrisk markise mai 2022. I henhold til sameiets standard. Arbeid utført av Scandic Markiser.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Det er observert brun pelsbille i sameiets bodområder. Det er gjennomført felles tiltak for bekjempelse april 2026.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Skjeggkre har vært oppservert i noen av sameiets boder og oppganger. Felles bekjempelse for hele sameiet ble utført av Rentokil november 2025.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Isolert med mineralull. Flatt tak antatt i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass mot fellesarealer.

Vinduer med trerammer og 2-lags lyddempende isolerglass mot Grenseveien.

Dører

Entredør i B30 og dB40 kvalitet.

Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til vestvendt balkong på 9 m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand

og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Registrert bom i et par fliser ved dør og sprekk i et par fliser i dusjsone.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Ingen

Øvrig informasjon

Adresse

Hovinveien 43E, 0576 OSLO

Gnr. 122, bnr. 241, snr. 73, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Daniel Andreassen Høyem og Tonje Midtdal

Sameie

Sameiet Hovinbekken 1

Organisasjonsnummer: 914214327

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

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

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 3133879

Husdyr: Det er tillatt med dyrehold.

Følgende står i sameiets husordensregler:

- 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.
- 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.

- Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser.
- Dyr skal kun mates i eierens leilighet.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiets driftsinntekter i 2025 var på ca. 6 millioner kroner, hvor hoveddelen kom fra innkrevde felleskostnader. I tillegg hadde sameiet øvrige inntekter fra blant annet tilskudd, ladeinntekter og tilbakebetalinger. Driftskostnadene utgjorde ca. 5,3 millioner kroner, hvor de største postene var kommunale avgifter, drift og vedlikehold samt TV/bredbånd. Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 857 443 i 2025, mot et underskudd året før. Styret opplyser samtidig at det har vært fokus på kostnadsbesparelser og vedlikeholdstiltak for å begrense økning i felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energiklasse

C

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som

fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme, samt varmekabler på bad.

Selger informerer om strømkostnader på gjennomsnittlig 600,- i måneden.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i nærområdet:

Saknr 202460842: Hovinveien 43A - Boliger
Hovinveien 43A AS bestilte oppstartmøte for regulering av Hovinveien 43A i oktober 2024. Her beskrives det planer for et L-formet lamellbygg, og ett mindre leilighetsbygg. Prosjektet har 6 etasjer på det meste, og trapper seg ned mot tilgrensende bygg og gate-/byrom. Forslaget innebærer 51 boenheter og med dagligvarebutikk i 1. etasje. Varsel om oppstart av detaljreguleringen ble varslet sommeren 2025.

Plansaken er helt i starten av en reguleringsprosess og det er ikke endelig vedtatt. Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506721>

Saknr 202506965: Detaljregulering - Økernveien 75-81
Atlas Eiendom AS ønsker å omregulere Økernveien 75-81 på Hasle fra småhusbebyggelse til bymessig fortetting med boligbebyggelse med innslag av næring. Det tilrettelegges for 6-7 boliglameller med høyder tilsvarende 4 til 7 etasjer med rundt 180 nye boliger. Det er ikke vedtatt endelig plan for området, så interessenter kan følge saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506965>

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Saknr. 202460006

Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående.

Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag.

Ensjøskolene

Ensjø skal få ny barneskole og ny ungdomsskole. Det har vært stor boligbygging i Ensjø-området de siste årene, og det er forventet høy elevtallsvekst fremover. Den nye ungdomsskole planlegges med åtte paralleller (U8) for 720 elever med flerbrukshall, lokaler for kulturformål og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Det legges til rette for meråpne lokaler i skoleanlegget og flerbrukshallen slik at naboer og organisasjoner kan bruke bygget utenom skoletid.

Den nye barneskolen planlegges med fire paralleller (B4) for 840 elever med flerbrukshall, dansesal og en spesialavdeling for inntil 16 elever. Beliggenhetene til begge Ensjøskolene i henholdsvis Grenseveien 65/67 og 73/91.

Se mer informasjon her: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjoskolene/>

Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park - Saknr. 202118619

Tiltaket vil bidra til en grønnere bydel med ny park og omgjøring av industribyggelse til skole og barnehage med utearealer med høy kvalitet.

Informasjon om plankunngjøring for Vestre bekkedrag/ Hovinbekken

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune, ønsker å omregulere Gladengveien 18 mfl. fra industri til grønnstruktur. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for gjenåpning av resterende del av hovedløpet for Hovinbekken på Ensjø i tråd med traseen i Veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR Ensjø).

Bekkeåpningen vil berøre deler av eiendommene Gladengveien 18 og 16. Dagens bruk på eiendommene forutsettes videreført, men driftsmulighetene kan bli påvirket av bekkeåpningen. Reguleringen følger opp VPOR Ensjø, men avviker formelt fra arealbruksformål «byggeområde» fastsatt i kommuneplanen for Oslo.

Les dokumentet med planen

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?fileid=9922718&jno=2021154015>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1967/3701-1/105 14.03.1967 BEST OM GARASJE/
PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 241

1986/42990-2/105 16.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 241

2010/490514-1/200 02.07.2010 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om felles atkomstvei.

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 241

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

GRUNNDATA

2014/680160-1/200 15.08.2014 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 73

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 780/93497

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud

inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en

mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person

som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 80 000,00

Grunnpakke bolig info kr 5 000,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 19 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 135 875,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring

og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen

Eiendomsmegler

marthe.holt.jensen@emera.no

Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

25.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HOVINVEIEN 43E

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260093	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tonje Midtdal	Daniel Andreassen Høyem
Gateadresse	
Hovinveien 43E	
Poststed	Postnr
OSLO	0576
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sprekk i to flis i dusjsone

Initialer selger: TM, DAH

1

Document reference: 02260093

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet blandebatteri i dusj februar 2026

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet blandebatteri og kum på kjøkken, i forbindelse med oppgradering av benkeplate og komfyr i mars 2021
Arbeid utført av	Montera AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye varmfordelingsmålere på radiatorer og tilbakeslagsventiler ble installert i regi av sameiet september 2024
Arbeid utført av	Ecoflow

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ladeboks installert april 2021 på parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
-------------	---

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av elektriskmarkise mai 2022. I henhold til sameiets standard

Arbeid utført av

Scandic Markiser

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er oppservert brun pelsbille i sameiets bodområder. Det er gjennomført felles tiltak for bekjempelse april 2026

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

Nei Ja

Beskrivelse

Skjeggkre har vært oppservert i noen av sameiets boder og oppganger. Felles bekjempelse for hele sameiet ble utført av Rentokil november 2025

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Midtdal	c9b712cd1eaa4097b1dc9 2adf6914b277de34f48	11.04.2026 19:13:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Daniel Høyem	3d17d9a16a9f4ce718224e 58a64ca57ebe5d06f9	11.04.2026 19:12:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260093


- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Hovinveien 43 E, 0576 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 122, bnr. 241, snr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-2989

Eiendomsverdi ref nr: BT1920

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02260093
Hovinveien 43E



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© 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 bygnings sakkyndige 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. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Når brukeren av rapporten vurderer om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2013 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1 og TG2 pga noe bom og sprekk på noen fliser på badegulv.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

VÅTROM [Gå til side](#)
Baderom fra byggeår med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med hvite skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

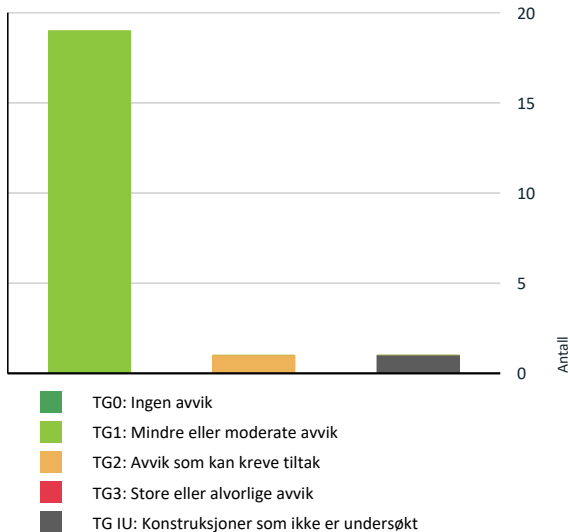
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer angående innredning av soverommene. Deler av opprinnelig entre og noe av hvert opprinnelig soverom er idag innredet som et lite soverom. Det nye soverommet har ventilasjon, men er kun på 5,3m².

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 3/1-2012 og igangsettelsestillatelse gitt 27/4-2012.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2013

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 5/11-2013. Ferdigattest utstedt 10/3-2020

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Isolert med mineralull. Flatt tak antatt i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Årstall: 2013

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass mot fellesarealer, Vinduer med trerammer og 2-lags lyddempende isolerglass mot Grenseveien.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB40 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til vestvendt balkong på 9m² fra stue.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger. Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe montert montert på et soverom og i entre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Plassbygd badedrom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2013

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Registrert bom i et par fliser ved dør og sprekk i et par fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med dusjgarnityr. Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnebygd. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med ramme og speil skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Fliser mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malte plater på vegger og i tak. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingskap med stoppekraner i entre.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

Tilstandsrapport

TE 1 Sprinkleranlegg

Beskrivelse

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TE 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 4x13, 3x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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 Anlegget er fra byggeår.
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?
Nei
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, branntiløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

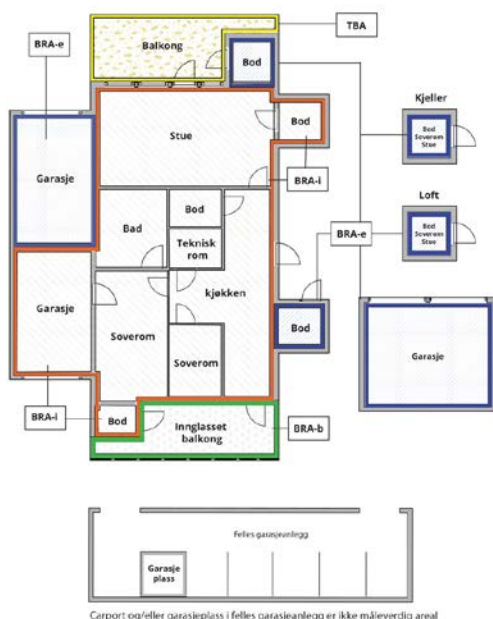
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	78			78	9
Kjeller		5		5	
SUM	78	5			9
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, toalettrom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort endringer angående innredning av soverommene. Deler av opprinnelig entre og noe av hvert opprinnelig soverom er idag innredet som et lite soverom. Det nye soverommet har ventilasjon, men er kun på 5,3m².

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Daniel Andreassen Høyem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	241		73	4653 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Hovinveien 43 E

Hjemmelshaver

Daniel Andreassen Høyem og Tonje Midtdal

Boligselskap

Sameiet Hovinbekken 1

Eierandel

780 / 93497

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

914214327

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiet seksjon med tre soverom og to bad beliggende i nyere bygg i et veletablert boligområde sentralt på Hasle med eldre og ny bebyggelse. Gangavstand til flere servicetilbud som blant annet flere kjøpesenter, postkontor, apotek, Vallhall treningssenter, dagligvare, bensinstasjon med mer. Umiddelbar nærhet til T-bane stasjonen på Hasle og bussholdeplass. Kort vei til Hasle grunnskole og Hovin ungdomsskole.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 20, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	6733897			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig 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. 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 brukeren 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 fem 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 dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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 byggetegnede tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

- 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 ren 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.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/BT1920>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Lotte Greaker
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: lotte.greaker@emera.no

Deres ref.: 02260093 . Vår ref.: 7433-1-073

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Hovinbekken 1
Organisasjonsnr: 914214327
Seksjonseier: Høyem, Daniel Andreassen
Medeier: Midtdal, Tonje
Leilighetsnummer: 073
Adresse: Hovinveien 43 E, 0576 OSLO
Seksjonsnummer: 73
Gnr. 122
Bnr. 241

Opplysninger om boligselskapet:

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

Det følger ikke med garasje plass til alle seksjoner. Sameiet har 84 garasjeplasser, tilleggsdeler som følger boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Seksjon 117 består av 11 garasjeplasser som kommer i tillegg til de 84 garasjeplassene (er registrert hos oss med objekt i 31 000 serien). Dersom selger har garasje plass under seksjon 117 må denne tinglyses med gnr. 122, bnr. 241, seksjon 117. Det påløper også administrasjonskostnader til forretningsfører ved overdragelse av disse plassene etter gjeldende priser. (Stort sett eksterne eiere). Objekt 50013 er en leie plass parkering ute som sameiet leier ut og har leieavtale på den.

Avregning fra ISTA gjøres en gang i året. Selger betaler et a-kontobeløp i felleskostnadene og avregningsoppgjør foretas i forbindelse med årlig avregning fra ISTA. Definisjonen av a-konto er en delbetaling basert på en forventet kostnad. Boligens estimerte varmtvanns forbruk legges til grunn for a-konto beløpet sammen med en forventet strømpris for oppvarming av fyring og v.vannet. På slutten av måleperioden gjøres regnskapet opp med faktisk forbruk og prisen det har kostet å varme det vannet dere har benyttet i husstanden. Er forbruk lavere en estimert tilbakebetales penger og i motsatt fall innkreves penger. Nyinnflyttede beboer får adgang til å se sitt forbruk ved å sende epost til support@ista.no Det er innhentet priser på infrastruktur til El bil i garasje. Hver enkelt seksjonseier kan nå bestille lader etter behov på sin garasje plass. Se protokoll fra årsmøte 25.04.18. Selskapets hjemmeside: www.hovinbekken.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 701,26,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	968,00	
Felleskostnader alle	2 347,80	
Felleskostnader	1 183,46	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 014,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	39 146,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Trine Normann pr. e-post: trine.normann@obos.no eller telefon: 22 86 59 92.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Nils Cato Andresen, e-post: hovinbekken1@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

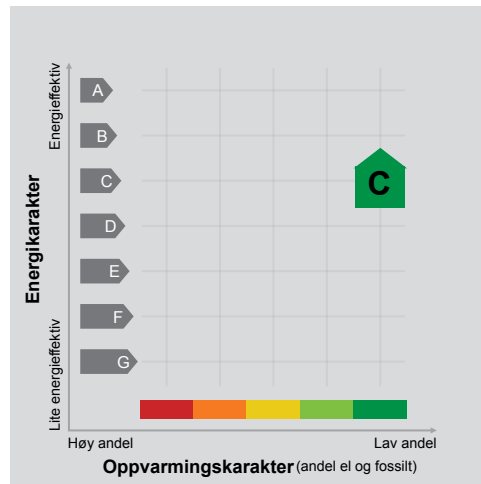
Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET HOVINBEKKEN I
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	122
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300282623
Merkenummer	Energiattest-2025-208487
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

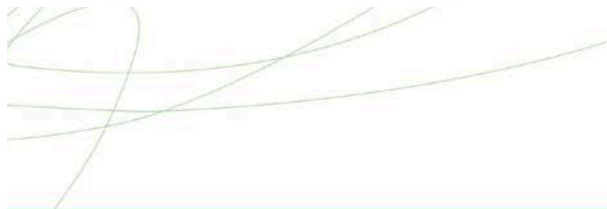
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

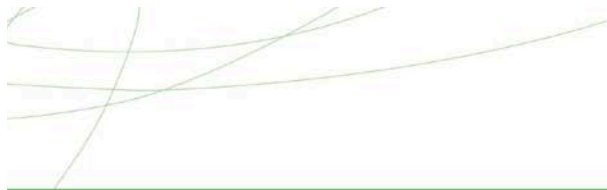
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 2013

Bygningsmateriale:

BRA: 78

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Piktogrammer og energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovinveien 43G	300282623	H0201	38	0	
Hovinveien 43E	300282623	H0202	70	0	
Hovinveien 43G	300282623	H0301	41	0	
Hovinveien 43E	300282623	H0302	73	0	
Hovinveien 43G	300282623	H0401	44	0	
Hovinveien 43E	300282623	H0402	76	0	
Hovinveien 43G	300282623	H0501	47	0	
Hovinveien 43E	300282623	H0502	79	0	

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2013

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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	25 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	78 m ²
Totalt BRA	78 m ²
Oppvarmet luftvolum	187 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	212,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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 bygningutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
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
Henvielse 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
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,4 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
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt Netto Energibehov	98,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 641 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,60 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,60 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 641 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 286 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 355 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt

9 641 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass

22,5 %

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

Endret på årsmøte 24.3.2026

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 seksjoneringsøknaden.

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 næringseksjon/er

Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

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 2026. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

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
- Teknisk 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). Parkeringstillatelse for forflytnings-Hemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta.

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 til stede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

- rør, ledninger, sikringskap 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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styreleder tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens 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 resekjonering 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 besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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

SAMEIET HOVINBEKKEN 1

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene kommer som et tillegg til vedtekter fra sameiermøtet 21.1.2014. Disse er endret i sameiermøte den 18.04.2017 og 29.04.2019 og 10.04.2024 og 24.3.2026

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.
- i) Seksjonseierne/ beboerne kan bruke fellesarealene til å feire barnas fødselsdager. Forutsetningen er at man varsler dette på oppslagstavler og Vibbo i god tid - min. 3 døgn. Slik bruk av fellesarealer skal være mellom kl. 11.00 - 20.00. Det forutsettes at fellesarealet blir ryddet etter bruk.

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 på VIBBO 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.

- 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 på VIBBO 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.

- c) Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

10. MONTERING AV UTVENDIG LEVEGG, PERSIENNER ELLER MARKISER

a) Se våre Hjemmesider på Vibbo 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 vaktsselskap.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7433
SAMEIET HOVINBEKKEN I

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HOVINBEKKEN I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7433>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensreglene punkt 9
7. Endre vedtektene punkt 4.1
8. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6
9. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2
10. Styrehonorarer for 2025
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Nils Cato Andresen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7433 Revisjonsberetning.pdf
2. 7433 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3.01 Energikartlegging Hovinbekken 1 23.10.2024 (ID 192333).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret skal kompensere tid, ansvar styret legger ned for å ivareta felles interessene i sameiet. Hva som inngår: Møter, forberedelser, regnskap og budsjettoppfølging, kommunikasjon til andelseiere, prosjektledelse, og juridisk/kontraktmessig oppfølging. I tillegg noe for prisjusteringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

Sak 6

Endring av husordensreglene punkt 9

Forslag fremmet av:

Marius Fossøy Mohaugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget:

Har observert et tiltakende misbruk av sameiets gjesteparkering, blant annet kan det synes som at et taxiselskap har okkupert den ene plassen. I et område som vårt, der det blir flere og flere mennesker og færre og færre muligheter for parkering, er gjesteparkeringen et viktig fellesgode for beboerne. Totalt er plassene verdt cirka et par millioner kroner, derfor er det viktig at de forvaltes på en god måte og at vi unngår at enkelte tar seg til rette.

Jeg foreslår å endre husordensreglene. I dag er punkt 9 i husordensreglene slik:

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 hvert enkelt gjesteparkeringsplass.

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

Jeg foreslår å legge til et punkt c):

c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Sak 7

Endre vedtektene punkt 4.1

Forslag fremmet av:

Marius Fossøy Mohaugen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg har følgende endringsforslag til vedtektene:

4.1 Nåværende tekst: "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."

Forslag: Stryke formuleringen: "Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Bakgrunnen for forslaget: Formuleringen er upresis og overflødig, siden det i 4.6 står: "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)."

Legge til følgende formulering: "Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Ny tekst blir derfor:

4.1. "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplass er. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling

5 av 50

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

Sak 8

Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I dag kan en seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Styret foreslår at vi i vedtektene presiserer at det skal stilles krav til synlig parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) i frontruten. Dette kan innlemmes i paragraf 4.6 i vedtektene.

Opprinnelig tekst:

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.

Forslag til ny tekst:

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). Parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta."

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.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

Sak 9

Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Garasjeplasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling har ført til uønskede hendelser som innbrudd i boder, tyverier av sykler, hærverk i garasje og kjeller da de har kommet seg inn ved bruk av koder i inngangsdørene.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gjør at garasjeplasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Opprinnelig tekst:

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 til ny tekst:

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.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Styrehonorarer for 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Feilutbetaling av styrehonorarer for 2025

Styrets innstilling

Det er avdekket at styrehonorar for 2025, ble feil utbetalt med kr 237 000, mot vedtatt honorar i henhold til budsjett var kr 250 000.

Dette fremgår tydelig av vedlagte budsjett, hvor korrekt totalramme for styrehonorar er oppført.

Differansen utgjør kr 13 000.

Forslag til innstilling:

Resterende beløp på kr 13 000 utbetales til styret i henhold til vedtatt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak

Resterende beløp utbetales til styret

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Cato Andresen 1 år Styreleder

Tariq Bouiri 1 år

Samir El-abdellooui 2 år

Amel Misimovic 2 år

Trine Lise Gamslett vara 2 år

Sarah Soon Malling vara 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cato Andresen

Valg av 1 styremedlem * Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem *:

- Tariq Bouiri

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amel Misimovic 2 år
- Samir El-abdellooui 2 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sarah Soon Malling

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Trine Lise Gamslett

Vedlegg

1. presentasjon nye styremedlemmer.pdf



Styrets årsrapport

Årsmelding 2025

Oversikt over hvem som sitter i styret:

Styreleder:

Nils Cato Andresen

Styremedlemmer:

Tarik Bouiri

Sesn Embaye Tesfu

Marte Larsen Kaur

Domenico Marincolo

Dorte Drange

Varamedlem:

Sarah Soon Malling

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

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

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Styrets prioriteringer og økonomien i 2025

I 2025 har styret fortsatt å prioritere saker som bidrar til å unngå store økninger i felleskostnadene. Årsaken til det er at kommunale avgifter øker, og vi forventer økte kostnader til vedlikehold gitt at bygningsmassen blir eldre.

I 2025 har styret gått gjennom avtaler med leverandører for å finne muligheter for å kutte kostnader. Styret har vurdert hva som kan gi innsparinger både på kort og lang sikt. Vi har gjennomført vedlikeholdstiltak som vil føre til lavere utgifter på lengre sikt. Dette gjelder for eksempel bytte av lamper og sensorer i oppgangene.

I tillegg har styret påtatt seg å gjøre så mye som mulig av vedlikeholdstiltakene selv for å kutte i utgifter til reparasjoner og vedlikehold, og styret arrangerte i den sammenheng sameiets andre dugnad i juni 2025.

Kostnader i 2025 sammenlignet med 2024

Resultatet for 2025 ble kr +664 955 kroner.

Felleskostnadene for 2026 ble økt med 5% på grunn av økningen i kommunale avgifter. Kommunale avgifter økte med 30 prosent, så til tross for at styret har kuttet kostnader på andre områder, var det nødvendig å øke felleskostnadene.

Tiltakene har ført til at vedlikeholdskostnadene ble noe redusert sammenlignet med 2024, til tross for generell prisstigning hos alle leverandører i 2025.

Handlingsrommet for å begrense økningen i utgifter er mindre i tiden fremover sammenlignet med 2024 og 2025. Årsaken er at styret allerede har gjennomgått de fleste avtalene med leverandører for å se på mulighet til å avslutte avtaler eller få redusert pris på nødvendige tjenester.

Styret er opptatt av å holde kostnadene for sameiet nede, og når vi har teknisk kunnskap eller tiltaket er av praktisk karakter, har vi bidratt med å gjøre vedlikeholdstiltakene selv.

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

I 2025 fikk sameiet tilbakebetalt penger vi hadde utestående hos Oppsal vaktmestersentral og Hovinbekken 2.

Styremøter og styrets arbeid

Styret har hatt 15 møter. Dette inkluderer 14 ordinære styremøter samt budsjettmøte. I tillegg har vi hatt tre møter med styret i Hovinbekken 2, og en rekke møter med leverandører.

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

Hovinbekken 2 har fakturert sameiet for mye for gjennomkjøring av garasjeanlegget og styret har brukt mye tid på å gå gjennom fakturaer og dialog med Hovinbekken 2 for å få dette tilbakebetalt. Styret har jobbet videre med å få på plass ny avtale som vil gi en mer rettferdig vektning av kostnader for hva vi skal betale for å kjøre gjennom garasjen. I 2025 fikk vi tilbakebetalt det vi har betalt for mye, men styret er fortsatt i forhandlinger om ny og bedre avtale.

I 2025 har vi sendt høringsuttalelse om utbygging av bygget Rema 1000. I høringsuttalelsen påpekte sameiet behov for å bedre trafikksikkerheten for gående over parkeringsplassen og at høyden på bygget bør harmoniseres med høyden på eksisterende bygg. I tillegg har sameiet gitt høringsuttalelse om sykkelvei i Grenseveien, der vi påpekte behov for å sikre at nytt sykkelanlegg ikke tilfører mer overvann til sameiets grøntområde enn i dagens situasjon og at det fra et beboerperspektiv er større behov for et smalere tverrsnitt i Grenseveien enn å få tilrettelagt et ensidig sykkelanlegg.

I juni arrangerte styret dugnad og sosial samling med mat. Det var stort oppmøte i dugnaden, og vi fikk mange gode tilbakemeldinger. Dugnader bidrar til å holde kostnadene for vedlikehold nede og til et bedre bomiljø i sameiet. Styret ønsker å fortsette med dugnader. Takk til alle som deltok.

Brannvern

Styret har gått gjennom alle oppganger og bodområder. Vi har informert beboere om at det på grunn av brannsikkerhet ikke er tillatt å dekke til dører og vegger i bodene med plast, eller oppbevare ting for høyt. Av samme grunn har vi informert om at det ikke er tillatt å oppbevare batterier til sykler og El-sparkesykler i trappeoppgangene.

Det er ikke alle beboere som har fulgt oppfordringene. Styret gjør oppmerksom på at oppbevaring av batterier og tildekking av boder med plast kan påvirke hva forsikringen dekker ved en eventuell brann, og at seksjonseiere som ikke følger vedtektene kan bli stilt ansvarlig. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å følge rådene.

Kartlegge energibesparende klimatiltak

Styret søkte om og fikk innvilget økonomisk støtte fra Enova og Klimaetaten i Oslo kommune. Støtten ble gitt til å kartlegge energibesparende klimatiltak. OBOS prosjekt utredet energibesparende klimatiltak for sameiet. OBOS fant få mulige tiltak for å spare energi. De anbefalte solcellepanel på takene, men det ville kreve vesentlige

investeringer og det er begrenset mulighet for å lagre energien solcellene produserer. Styret besluttet derfor å ikke utrede tiltaket videre og sette saken i bero. Konsulentkostnadene på 375 000 kroner i regnskapet for 2025 er knyttet til denne utredningen. Kartleggingen påførte ikke sameiet ekstra kostnader grunnet støtten fra Enova, 209 000 kroner, og Klimaetaten i Oslo Kommune, 187 500 kroner. Til sammen fikk vi 396 500 kroner i støtte.

Laddel

Styret har vært i dialog med Laddel om prisøkningene, fordi Laddel ikke varslet styret i henhold til avtalen. Vi har undersøkt priser hos andre leverandører, vi har vurdert pris, type abonnement og service, og ser at det dessverre ikke finnes bedre alternativer. Avtalen med Laddel er derfor opprettholdt.

Nye leverandører i 2025

Styret byttet leverandør av internett og TV til OBOS nett. Dels fordi avtalen med Telenor var dyrere enn det andre aktører kunne tilby, dels for å gi større valgfrihet til beboere, slik at de som ønsker det kan utelukke TV fra abonnementet. Avtalen med OBOS nett er derfor kun for internett. Til sammen vil sameiet fremover betale i overkant av 360 000 kroner mindre i året enn det vi ville gjort hvis vi ikke hadde endret avtalen.

Styret byttet leverandør av vaktmestertjenester fordi vi ikke var fornøyd med kvaliteten på det Bygårdsservice leverte. Fordi den nye leverandøren Nova Service i tillegg til vaktmestertjenester også leverer vask og bytte av matter, valgte styret å inngå en avtale fremfor flere små. Samlet er prisen omtrent den samme.

Vedlikehold av bygningsmassen

Vann i garasjen – utbedre skader

Styret vurderte å male garasjen med epoxy selv for å holde vedlikeholdskostnadene nede, men da maling med epoxy er mer teknisk krevende enn først antatt, kom styret frem til at det bør gjøres av fagfolk. På grunn av andre mer kritiske saker har ikke styret hatt kapasitet til å innhente tilbud for dette i 2025. Styret vil prioritere å følge opp denne saken i 2026.

En forbedring er at det nye vaktmesterbyrået har sugd opp vann i garasjen, når det har vært nødvendig, og dette har sannsynligvis bidratt til å redusere fukt i garasjeanlegget.

Styret oppfordrer sameiets beboere til å fjerne snø fra tak og hjulkapsler før de kjører inn i garasjeanlegget slik at det blir minst mulig fukt i garasjen i vintersesongen.

Lampebytte

I 2025 har vi startet på arbeidet med å bytte lampene og sensorene i oppgangene og på uteområdet. Det var nødvendig fordi sensorene i lampene ikke lenger fungerte, noe som på sikt ville ført til økte strømkostnader ved at lys ikke har blitt skrudd av.

Heis

Vedlikehold og reparasjon av heis er blant de høyeste vedlikeholdskostnadene i sameiet. Det har vært mange uttrykninger for reparasjoner. Disse utgiftene er det vanskelig for styret å forhindre. Men alle beboere kan bidra ved å for eksempel støvsuge rillene i heisdøren. En av årsakene til uttrykning er at det kommer småstein i rillene. Det vil også hjelpe om beboere slutter å kaste søppel i heissjakten.

Taket

Det er lemmer på takene i alle oppgangene. Det samler seg vann under dem, og har vært lekkasje i B-oppgangen på grunn av dette. Styret har fjernet lemmen der, og har planer om å fjerne alle de andre lemmene for å forebygge lekkasjer i løpet av 2026.

Fjernvarme

Styret har analysert sameiets strøm- og fjernvarmeforbruk. Sameiet har relativt jevnt forbruk av fjernvarme gjennom hele året, mens strømforbruket varierer mer mellom vinter- og sommersesong. Styret konkluderte med at det vil være lønnsomt å inngå norgespris for fjernvarme, men at det er større usikkerhet knyttet til om norgespris vil være lønnsomt for strøm. I desember 2025 inngikk styret på vegne av sameiet en avtale om norgespris for fjernvarme.

Ventilasjon

I desember gikk ventilasjonen i stykker. Styret bestilte reparasjon, men det tok noe tid å få det reparert fordi ekstradeler måtte bestilles fra utlandet.

Fremover ser vi behov for vedlikehold av ventilasjonsanlegget på taket. Samt endre utløpet på ventilasjonene for å unngå at lukt kommer inn i leilighetene.

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 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET HOVINBEKKEN 1
ORG.NR. 914214327, KLIENTNR. 7433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 531 762	5 482 790	5 519 000	5 640 000
Ladeinntekter elbil		42 153	17 260	0	0
Andre inntekter	3	424 641	104 447	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 998 556	5 604 497	5 574 000	5 695 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 417	-33 417	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-237 000	-237 000	-250 000	-280 000
Revisjonshonorar	6	-17 542	-13 611	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-214 715	-204 905	-215 000	-224 675
Konsulenthonorar		-408 572	-160 880	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-1 157 446	-1 460 674	-1 277 000	-1 301 750
Forsikringer		-286 596	-260 467	-340 000	-380 800
Kommunale avgifter	8	-1 594 645	-1 460 309	-1 661 000	-1 743 035
Kostnader sameie		-21 413	-111 913	-70 000	-90 000
Energi/fyring	9	-297 590	-299 334	-480 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-485 490	-606 759	-640 000	-280 000
Andre driftskostnader	10	-507 686	-948 737	-600 000	-569 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 262 111	-5 798 005	-5 728 000	-5 414 860
DRIFTSRESULTAT		736 445	-193 508	-154 000	280 140
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	120 998	117 323	6 000	6 000
Finanskostnader		0	-227	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		120 998	117 097	6 000	6 000
ÅRSRESULTAT		857 443	-76 411	-148 000	286 140
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-76 411		
Til opptjent egenkapital:		857 443	0		

SAMEIET HOVINBEKKEN 1
ORG.NR. 914214327, KLIENTNR. 7433

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 282	30 420
Energiavregning	12	2 447	0
Forskuddsbetalte kostnader		239 342	369 804
Andre kortsiktige fordringer	13	192 488	0
Driftskonto OBOS-banken		1 307 380	720 485
Sparekonto OBOS-banken		3 382 257	3 220 410
SUM OMLØPSMIDLER		5 148 196	4 341 119
SUM EIENDELER		5 148 196	4 341 119

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		4 672 327	3 814 885
SUM EGENKAPITAL		4 672 327	3 814 885

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		119 492	97 115
Leverandørgjeld		356 376	313 372
Energiavregning		0	115 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		475 868	526 234

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 148 196	4 341 119
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2026

Styret i Sameiet Hovinbekken 1

Nils Cato Andresen

Domenico Marincolo

Dorte Drange

Marte Larsen Kaur

Tarik Bouiri

Sesn Embaye Tesfu

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 561 702
Felleskostnader	3 202 596
Garasje	286 755
Bredbånd	454 283
Parkeringsleie	16 800
Leie/felleskostnader tidl.år	9 627
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 531 762

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd energikartlegging	187 500
Innbetaling fra HB2	24 938
Nettinnbetalinger	5 950
Tilskudd ENOVA	206 250
Ørekorreksjoner	3
SUM ANDRE INNTEKTER	424 641

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 417
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 417

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-237 000
SUM STYREHONORAR	-237 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-17 542
SUM REVISJONSHONORAR	-17 542

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 311
Drift/vedlikehold VVS	-68 879
Drift/vedlikehold elektro	-375 486
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 676
Drift/vedlikehold heisanlegg	-310 301
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 362
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-203 597
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 584
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-6 251
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 157 446

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 104 768
Renovasjonsgebyr	-489 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 594 645

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-297 590
SUM ENERGI / FYRING	-297 590

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 719
Annen leiekostnad	47 918
Diverse utstyr	-6 851
Vaktmestertjenester	-294 015
Vakthold	-6 436
Renhold ved firmaer	-223 063
Andre driftskostnader	-3 743
Trykksaker	-336
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-2 716
Porto	-175
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 481
Øreavrunding	-67
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-507 686

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	113 929
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 494
Andre renteinntekter	1 986
SUM FINANSINNTEKTER	120 998

NOTE 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 006 929
SUM INNTEKTER	-1 006 929

KOSTNADER

Administrasjon	43 875
Fjernvarme	965 501
SUM KOSTNADER	1 009 376

SUM ENERGIAVREGNING	2 447
----------------------------	--------------

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 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd energikartlegging utbetalt sameiet i 2026, avsatt i 2025	187500
Laddel utbetalt sameiet i 2026, avsatt i 2025	4 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	192 488

[7433]

Sameiet Hovinbekken 1

Energikartlegging



1. Sammendrag

Utført av:	OBOS Prosjekt AS v/ Grace Amani Nsengi		
Adresse:	Ulvenveien 82E, 0581 Oslo		
Telefon:	22 86 83 88		
OBOS Prosjekt AS er engasjert av styret i Sameiet Hovinbekken 1 for å utarbeide en vurdering av mulige energiltak som kan gi en besparelse for boligselskapet. En rapport av denne type vil være et beslutningsgrunnlag for at boligselskapet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.			
Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.			
Til underlag for prosjektet har vi benyttet: Leverandør på solceller: Enny			
Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Etablere solceller	109 000	1 369 600	1 380 000
Det tiltaket vi anbefaler for boligselskapet er en etablering av solceller på tak. Bygningsmassens alder er ikke gammel nok for å foreslå tiltak. Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig investering.			

Oslo, 10.01.2025 [Revidert – 27.05.25] OBOS Prosjekt AS
Grace Amani Nsengi (elektronisk godkjenning) Prosjektleder

Oppdragsnr.	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
240 460	Grace Amani Nsengi (Elektronisk godkjenning)	Fredrik Karlstad (Elektronisk godkjenning)	Morten Brustad Kjærland (Elektronisk godkjenning)

2. Innhold

SAMEIET HOVINBEKKEN 1	1
1. SAMMENDRAG	3
2. INNHOLD	4
3. TEKNISKE BEGREPER/ORDFORKLARINGER	5
4. INNLEDNING	6
4.1. Formål	6
4.2. Eiendom og bygninger	6
4.3. Grunnlagsmateriale	6
5. BESKRIVELSE AV BYGNINGENE OG ENERGIFORSYNING	7
5.1. Levetid på bygningsdeler	7
5.2. Yttervegger	7
5.3. Gulv	8
5.4. Tak	8
5.5. Vinduer	9
5.6. VVS og EL	9
5.6.1. Ventilasjon	9
5.6.2. Varme – og sanitæranlegg	9
6. STØTTEPROGRAMMER	10
7. ENERGIKARTLEGGING	11
7.1. Dagens anlegg	12
7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken (der det er aktuelt med balansert ventilasjon og fasade/tak/vindu)	13
8. TILTAK FOR REDUKSJON AV ENERGIFORBRUKET	15
8.1. Solceller	16
8.1.1. <i>Lønnsomhetsberegning for etablering av solceller</i>	17
8.2. Smart-hus	19
9. FREMTIDIGE KRAV TIL ENERGISITUASJON	20
9.1. EUs bygningsenergidirektiv	20
9.2. Energimerking	20
10. ENERGIMERKING AV SAMEIET HOVINBEKKEN 1 BORETTSLAG	21
11. GRADVIS FORBEDRING AV ENERGIMERKE	22
12. ENERGIPLANLEGGING	23
13. KONKLUSJON	24
14. FORSLAG TIL FREMDRIFT	25

3. Tekniske begreper/ordforklaringer

Vanlige fagbegreper benyttet i rapporten og deres betydning:

Begreper	Ordforklaringer
Virkningsgrad	Forholdet mellom avgitt energi og tilført energi med en verdi mellom 0 og 1. Virkningsgraden skrives ofte i prosent; en virkningsgrad på 0,9 tilsvarer 90 %.
U – verdi	Sier noe om hvor varmeisolerende veggen er. Lav U-verdi betyr at veggen holder bedre på varmen enn en vegg med høyere U-verdi. En lav U-verdi sørger altså for mindre varmetap. Benevnning W/m ² K
Lambda verdi	Varmeledningsevne. Lav verdi betyr god isolerende evne
Nåverdi	Nåverdi er dagens verdi av fremtidige inn- og utbetalinger. Nåverdien må være positiv for at investeringen skal være lønnsom.
Kalkulasjonsrente	Den renten eller avkastningen man krever å få av en investering
Normtall	Utrykk for forventet eller gjennomsnittlig nivå på forbruk.
Systemvirkningsgrad	Angir forholdet mellom energi som tilføres energikilden og netto energibruk og kan deles opp i flere faktorer som produksjonsvirkningsgrad, distribusjonsvirkningsgrad og romvirkningsgrad. Beskrives med notasjonen "η"
Varmetapstall infiltrasjon	Spesifikt varmetap pga. utettheter i bygningskroppen. Beregnes ut fra oppgitt lekkasjetall. Kravet er spesifikt varmetap beregnet ut fra forskriftskravet for lekkasjetallet
Varmetapstall ventilasjon.	Spesifikt varmetap pga. ventilasjon. Beregnes ut fra luftmengden i driftstiden og virkningsgraden til gjenvinneren.
Lekkasjetall	Mål på bygningskroppens tetthet. Definisjonen er antall luftskifter per time med en trykkforskjell på 50 Pa over klimaskjermen.
NS 3031:2014	Norsk standard. "Beregning av bygningers energiytelse, metode og data"

4. Innledning

4.1. Formål

Rapporten tar for seg en kartlegging av boligselskapets tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energitiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi boligselskap en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger, og kan sees på som rimelig nøyaktige. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

4.2. Eiendom og bygninger

Sameiet Hovinbekken 1 ligger på Hovin i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune og har adressene Hovinveien 43 B- J. Boligselskapet har gårdsnummer 122 og bruksnummer 241. Det ble etablert i 2014 og består av 117 leiligheter fordelt på 3 blokker.

4.3. Grunnlagsmateriale

Beskrivelsen av konstruksjoner baserer seg på visuelle observasjoner under befaringene, informasjon fra styret i form av rapporter, mailkorrespondanse, tilbud og tegninger, deriblant:

- Vedlikeholdsplan, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2022)
- Rapport betongundersøkelse, utarbeidet av OBOS Prosjekt AS (2024)
- Saksinnsyn Plan og bygg (2011-2014)

Det ble avholdt befaring av fellesarealer og befaringssleilighet, samt møte med styret i slutten av september 2024. Følgende personer har vært involvert i rapporten:

- | | | |
|-----------------------|--------------------------|---------------|
| • Cato Andresen | Styreleder | Boligselskap |
| • Grace Nsengi | Energi- og miljørådgiver | OBOS Prosjekt |
| • Christian Dag Olsen | Elektroingeniør | OBOS Prosjekt |
| • Erik Eltoft | Bygg ingeniør | OBOS Prosjekt |

5. Beskrivelse av bygningene og energiforsyning

I dette kapittel beskrives bygningsdeler og tekniske installasjoner. Følgende mengder er lagt til grunn for beregning av energibesparelser ved klimaskall:

Tabell 1 – Oversikt over ulike arealer

Mengder klimaskall	Antall vinduer	Areal Vindu	Areal Vegg	SUM Areal fasade
Inngangsparti	546	729	1 872	1 143
Balkongside	637	408	1 872	1 464
Gavlssider	296	200	1 296	1 096
SUM	1 479	1 336	2 907	1 571

Andel vinduer på en fasade påvirker den samlede U-verdien og varmetapet til fasaden. Andelen påvirker også kostnaden for å redusere U-verdien til en fasade da vinduer er vesentlig dyrere enn vegger pr. kvadratmeter. Når vegger skal rehabiliteres må det vurderes om vinduer samtidig skal flyttes eller byttes ut.

5.1. Levetid på bygningsdeler

Tabell 2 – Levetid til ulike bygningsdeler

	Enhet	Levetid
Yttervegger	År	40-60
Tak	År	40-50
Piper	År	20-30
Vinduer	År	30-40

For tak er det nødvendig med kontinuerlig vedlikehold og sjekk av mulige lekkasjer. For vinduer bør det utføres kontinuerlig vedlikehold av hengsler, lukkemekanismer og tetningslister hvert 5. år. Teglvegger og Pussede fasader bør vaskes og sjekkes tilstand på kontinuerlig, utskifting av tegl ved behov m.m.

5.2. Yttervegger

Alle yttervegger er fra byggeår 2014, og det er ikke gjort noen endringer fra opprinnelig oppbygning her. Ytterveggene til boligselskapet er i hovedsak etablert med kledning av teglstein, veggene på balkongside er utført med kompakt puss. Sett fra innsiden: 13mm gips, 0,2 dampsperre, 45x195 stenderverk, 200mm isolasjon, fuktbestandig plate, 50 mm isolasjon, Lufting, teglstein/ kompakt puss.

Dagens U-verdi for yttervegger er beregnet til: 0,16 W/m²K. Til sammenligning etableres nye yttervegger i dag med en U-verdi på 0,18 W/m²K.



Figur 1 - Illustrasjon Fasade mot vest



Figur 2 - Illustrasjon fasade mot Nord

5.3. Gulv

Gulv mot kjeller i oppholdsrom består av betongdekke med nedforet tak mot kjellerareal. Det er montert EPS isolasjon mot terreng. Etasjeskillere mot resterende etasjer oppover består av prefabrikkerte betong elementer med en tykkelse på 250 mm, 3mm tarkoflex og 14mm parkett.

Dagens U-verdi for gulv mot grunn er beregnet til: 0,14 W/m²K. Til sammenligning etableres nye gulv etter TEK 17 med en U-verdi på 0,10 W/m²K.



Figur 3 - Illustrasjon Snitt CC fasade

5.4. Tak

Boligselskapet er etablert med kompakte flate tak. Takene er oppbygd med betongelement på 250mm, med en gjennomsnittlig Isolasjonsmengde på 400 mm. Takene er tekket med 2-lags asfaltpapp fra byggeår. Dette er sterke tak som har lang teknisk levetid.

Dagens U-verdi for tak er beregnet til: 0,08 W/m²K. Til sammenligning etableres nye tak etter TEK 17 med en U-verdi på 0,13 W/m²K.

5.5. Vinduer

Vinduene til boligselskapet er fra byggeår. Dette er 3-lags vinduer i ulike dimensjoner. Vinduene har en gjennomsnitt U-verdi på 1,0 W/m²K. Til sammenligning etableres nye tak etter TEK 17 med en U-verdi på 0,8-1,2 W/m²K.

5.6. VVS og EL

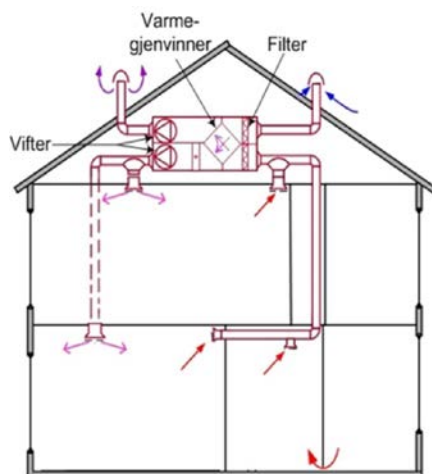
5.6.1. Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Blokkene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Felles ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom på taket. Ventilasjonsaggregatet er blitt byttet siden byggeår.

Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Innvendige kanaler fordeler friskluften (uteluft, tilluft) rundt i leiligheten. Friskluften tilføres rommene gjennom ventiler. Avtrekksventiler i våtrom, bad og kjøkken trekker den varme og forurensede luften ut. Varmegjenvinneren overfører varmen i avtrekksluften til tilluften i en varmegjenningsenhet på en enkel måte.



Figur 4 – Prinsippsskisse av balansert ventilasjon

Det må være overstrømningsventiler mellom alle rom som skal ventileres. Dette løses normalt med dørspalter, men andre løsninger som lister med hull eller ventiler i vegg er også brukt. Dørspalter bør være minimum 15 mm (se figuren) slik at en oppnår en tilfredsstillende luftstrømning fra rom med liten forurensning til mer forurensede rom (se figuren).

5.6.2. Varme – og sanitæranlegg

Blokkene har et felles varmeanlegg og varmtvannsforsyning, der et sentralt berederanlegg leverer varmtvann og styrer oppvarming til alle boenhetene i blokkene. Dette er gjennom en fjernvarmeløsning da majoriteten av oppvarmingen kommer fra fjernvarmen gjennom radiatorene og det samme med varmtvannet. Dette betyr at kostnader og vedlikehold knyttet til varmtvann og fyring fordeles mellom beboerne i blokkene.

6. Støtteprogrammer

Det finnes ulike støtteprogrammer man kan søke om økonomisk støtte fra til gjennomføring av ENØK tiltak i boligselskaper.

Enova har i 2023 innført en støtteordning for energieffektivisering i borettslag og sameier. Støtteordningen kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene opp til 10M NOK. Støtteordningen er konkurransebasert og minstekravet for å søke er minimum 20% energiforbedring.

Enova gir støtte til Balansert ventilasjon, men kun til private beboere. Det vil si at hver enkelt boligeier må gjennomføre sitt eget tiltak og få faktura stilet til seg selv. I tillegg må kriteriene for støtte være oppfylt; Anlegget skal ha varmegjenvinner med en temperaturvirkningsgrad på minimum 80 % i årsgjennomsnitt og dekke minimum 50 % av det oppvarmede bruksarealet.

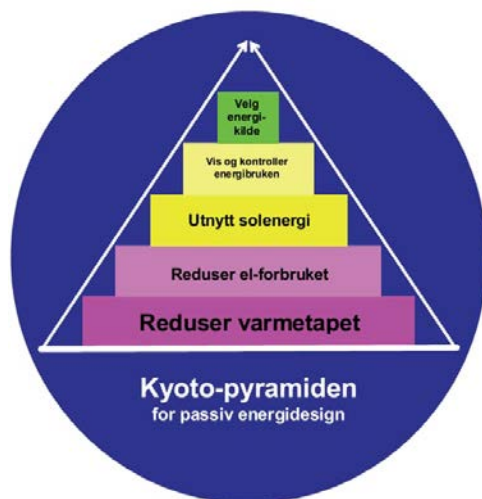
Oslo kommune har egne støtteordninger – disse revideres med ujevne mellomrom og det henvises derfor til klimatilskudd.no for en detaljert oversikt.

7. Energikartlegging

Energiforbruket til oppvarming er avhengig av bygningsmassens klimaskall. Tak, vegger, vinduer, grunnmur/bygningsåle og kuldebroer i de ulike konstruksjonsdelene bidrar til transport av varme gjennom termisk konduksjon fra det oppvarmede boligarealet til omgivelsene.

Varme transporteres også ut fra boligene gjennom termisk konveksjon, når den varme luften i boligen skiftes ut gjennom utettheter i byggenes klimaskall og gjennom ventilasjonssystemet. Det totale varmetapet for bygningsmassen er summen av konduksjonen (varmeledning gjennom fast stoff) og konveksjonen (energitransport gjennom gasser).

Man vil alltid ha et varmetap i et bygg, men ønsker man å redusere samlet energiforbruk er det mest effektivt å starte med tiltak som reduserer varmetapet. Kyoto pyramiden under viser potensialet for ulike tiltak som kan redusere energiforbruket i et bygg.



Figur 5 - Kyoto pyramiden, illustrasjon av anbefalt prioriteringsrekkefølge av ENØK tiltak

Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

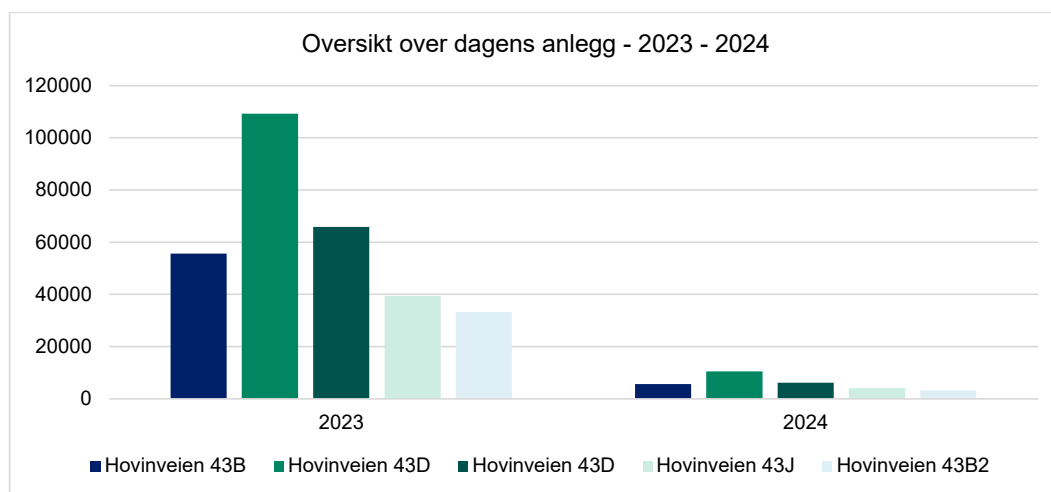
Det er derfor viktig å kartlegge den energitekniske tilstanden av byggenes klimaskall, og se på hvilke muligheter man har til tiltak for reduksjon av varmetapet i bygget. Basert på både energisparepotensiale og vedlikeholdsbehov vil man kunne anbefale den beste sammensetning av både vedlikehold og ENØK tiltak.

7.1. Dagens anlegg

Boligselskapet består av fire nokså like bygninger orientert med ulike himmelretninger. Boligselskapets årlige energiforbruk på fellesanlegg er innhentet fra Elvia, fra totalt 5 målere listet opp i tabell 3.

Tabell 3 - Oversikt over fellesmålere i borettslaget

Fellesanlegg i boligselskapet	Adresse	Nr	Forbruk [kWh/år]
Målnummer: 735999289907909	Hovinveien	43B	5 653
Målnummer: 7359992896509847	Hovinveien	43D	10 531
Målnummer: 7359992896524499	Hovinveien	43D	6 215
Målnummer: 7359992896567984	Hovinveien	43J	4 062
Målnummer: 7359992892245374	Hovinveien	43B	3 231
SUM:	-	-	29 692



Figur 6 – Forskjeller mellom energibruk i 2023 relativ til energibruk i 2024

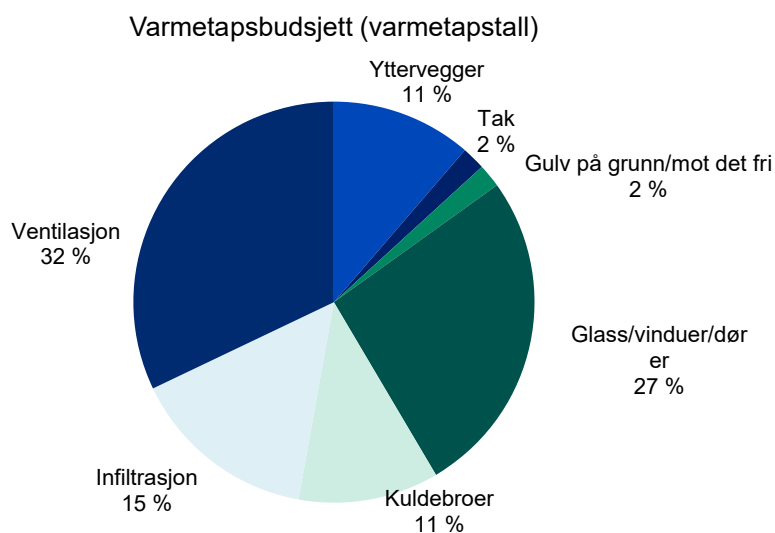
Fellesanlegget fra 2023 og det samme anlegget i 2024 har vesentlige forskjeller. Du ser at det har skjedd en markant endring i forbruk, da det er mye mindre i 2024. Det er usikkert hva som skylder den endringen for boligselskapet.

7.2. Datasimulering og analyse av bygningsfysikken

Ved å lage en modell av bebyggelsen i energiberegningsprogrammet SIMIEN kan man se hvordan boligselskapet reelle forbruk er opp mot et normert forbruk for byggene. Det gjør det også mulig å gjøre analyser av forbruk og effekten av gjennomføring av tiltak.

SIMIEN beregningen er utført med en simulering av hele boligselskapet. Bygget modelleres med størrelser fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Resultatene skaleres opp til å tilsvare hele boligselskapet. Simuleringen tar utgangspunkt i å holde 21 °C innendørs gjennom en normalvinter.

Simuleringen i SIMIEN viser hvordan varmetap i blokkene prosentvis fordeles mellom de ulike konstruksjonsdelene ved figur.

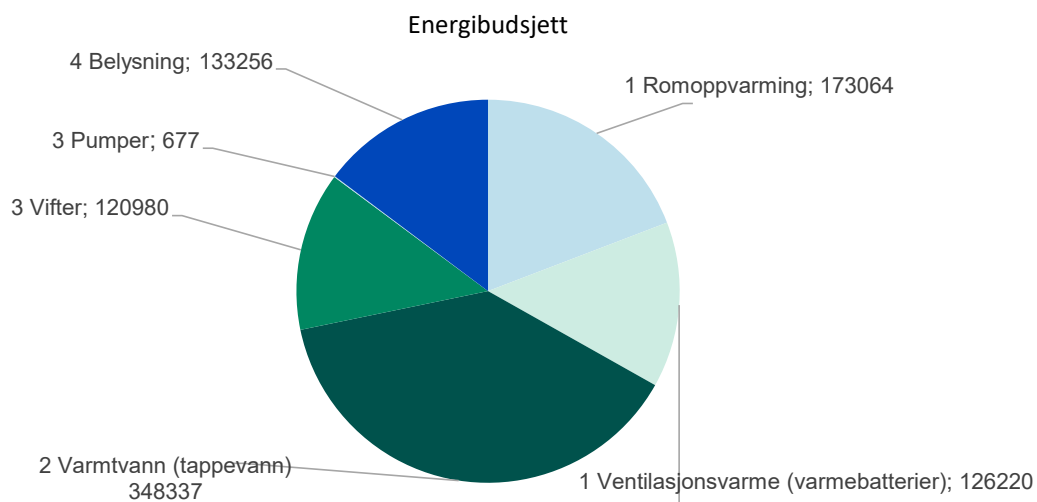


Figur 7 – Oversikt over dagens varmetapsbudsjettstall

Kakediagrammene viser hvordan varmetapet fordeler seg. Blokkene har sitt største varmetap gjennom ventilasjonen. Utover dette er yttervegger og vinduer det største lekkasjepunktet. Man ser på kuldebroer i samme lys som yttervegger og vinduer da det vanligvis oppstår på fasadene. Varmetap ved infiltrasjon er basert på bygningens lekkasjetall, altså hvor tett bygningen er. Boligblokker fra 1950-70 tallet har et lekkasjetall (luftutskiftninger per time) på 7. Nye boliger har i dag et lekkasjetall på 1,5 eller lavere. Dagens lekkasjetall for energiberegningene blir satt til 1,5.

Totalt har man et varmetapstall på 0,52 W/m²K for blokkene. Varmetapstallet gir et bilde av hvor godt klimaskallet i bygget er, og sammenlignet med dagens TEK 17 (0,64W/m²K) er boligselskapet innenfor forskriften sine anbefalinger.

Beregningen er utført med normerte verdier. Innnetemperatur varierer etter beboers behov og 21 °C vil ikke være representativt for alle. Energikostnadene øker i takt med temperaturen. Dersom gjennomsnittstemperaturen økes til 24 °C vil energikostnadene øke med ca. 15%. Totalt har man et normert beregnet netto energibehov på 1.107.537 kWh/år hvor årlig levert energi er på 1.164.632 kWh/år. Da netto energibehov er den mengden energi som faktisk blir brukt av boligselskapet, mens årlig levert energi er hvor mye som blir levert av energi. Et avvik her er normalt. Netto energibehov er fordelt etter følgende energiposter:

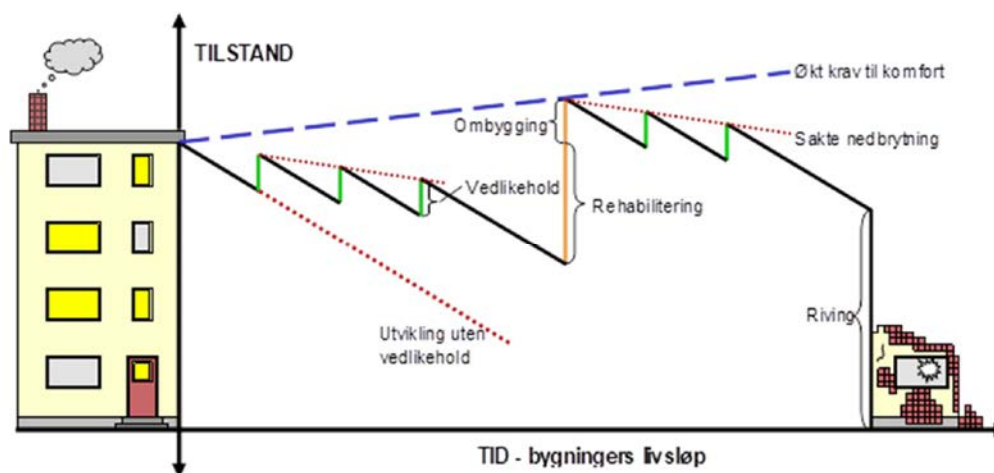


Figur 8 – Oversikt over dagens energibudsjett (tall er oppgitt i kWh/år)

8. Tiltak for reduksjon av energiforbruket

I tråd med Kyoto pyramiden er det fornuftig å starte å se på byggets klimaskall, og om det er tiltak som kan gjennomføres for å redusere energibehovet til bygningsmassen. Energibesparingspotensialet til hvert enkelt tiltak vil påvirkes av alle andre tiltak som gjennomføres. Ettersom det er uvisst hvilke tiltak boligselskapet ønsker å gjennomføre, presenteres først sparepotensialet i hvert enkelt tiltak før andre tiltak er gjennomført. For alle økonomiske vurderinger benyttes en kalkulasjonsrente på 4 %, da det antas at boligselskapet i dag kan få lange fastrentelån til dette rentenivået. Kostnader er oppgitt inkl. mva. med mindre annet er presisert.

Det er viktig å finne en god balanse mellom tiltak som må gjennomføres for å ta vare på og vedlikeholde eksisterende boligmasse og tiltak som hever den tekniske standarden mot dagens byggeforskrifter. Et boligselskapet vil alltid ha periodiske utgifter tilknyttet en slitasje av byggene. På et tidspunkt vil ulike bygningsdeler kunne ha behov for en total utskifting grunnet slitasje, estetiske forhold eller fordi kostnader tilknyttet vedlikehold er blitt høye. Beboeres ønske om økt komfort i takt med en generell heving av byggstandarder i samfunnet er også en årsak til å gjøre større tiltak i boligmassen. Figuren viser et typisk livsløp for boligbygg:



Figur 9 - Viser et typisk livsløp for et bygg

En heving av teknisk standard vil ofte ha en energigevinst, da nye komponenter eller konstruksjonsmåter utvikles i takt med et stadig økende fokus på energibruk.

8.1. Solceller

Solenergi kan utnyttes til passiv oppvarming i boliger, men også til energiproduksjon gjennom to ulike metoder, enten til å produsere strøm gjennom photovoltaiske solceller eller til termisk energiproduksjon i solfangere.

Den mest vanlige formen for solceller består av et silisium belegg som får en elektrisk ladning når det treffes av solstråler. Det seriekobles flere solcellepanel på tak eller fasade som produserer en strøm med lav spenning, men med relativt høy strømstyrke. Før man kan nyttiggjøre seg av strømmen må man regulere både spenningen og frekvensen på strømmen med en inverter slik at den matcher nettstrømmen. Strømproduksjonen vil variere med solinnstrålingen, og når man produserer mer strøm enn man selv bruker, kan denne selges ut på nettet. AMS målere som er montert i alle boliger i Oslo, kan måle både forbruk og egenproduksjon av strøm. Dette er nødvendig for å kunne bli en «plusskunde» som produserer strøm. Plusskunde er Norsk Vassdrags- og energidirektorat (NVE) sin definisjon på en avtale som tilsier at så lenge man ikke produserer mer strøm over året enn man selv forbruker så får man forenklede regler å forholde seg til når det gjelder salg av strøm.

En typisk kommersiell solcelle har en virkningsgrad på rundt 20 %. Dvs. at den omdanner 20 % av energien i sollyset til strøm. I Oslo området har man et normalår en innstråling på ca. 900 kWh/ m², så en kvadratmeter med solceller vil årlig produsere ca. 150 kWh elektrisk energi. Det vil være noe systemtap før man kan nyttiggjøre seg av strømmen, så reelt har man ofte en virkningsgrad på rundt 18 %.

For dimensjonering av et solcelleanlegg kan man ta utgangspunkt i flere alternativer. Man kan dimensjonerer anlegget til å dekke hele eller mest mulig av det totale årlige strømforbruket. Da vil man i perioder med høy solinnstråling produsere mye mer strøm enn man forbruker, slik at mye strøm selges ut på nettet, men at man i løpet av året vil produsere ca. like mye som man forbruker. Man får da et årlig energiregnskap som går i null, men vil allikevel ha en kostnad tilknyttet strømforbruket, da salgsprisen er betraktelig lavere enn kjøpsprisen på strøm.

Ved å installere solceller på taket har du muligheten til å bli en plusskunde. Gjennom plusskundeordningen kan du selge overskuddsstrømmen du produserer tilbake til strømnettet. Dette betyr at når ditt solcelleanlegg produserer mer strøm enn du bruker, vil du få betalt for det overskuddet du leverer. Dette gir ikke bare økonomiske fordeler, men bidrar også til en mer stabil og pålitelig strømforsyning for hele boligselskapet.

Som regel for boligselskap er den begrensende faktoren tilgjengelig takareal, ikke forbruk av elektrisitet. Det vil derfor være takarealet som er utgangspunktet for beregning av mengden solstrøm. Det er også mulig å installere solceller på vegger. Virkningsgraden over året blir da dårligere grunnet vinkel på innstråling og grunnet større områder som kan skyggelegges i løpet av en dag, og man vil forskyve produksjonen til å produsere mer på vinteren når sola står lavt og mindre på sommeren. Det kan midlertidig være lønnsomt om solcellene kan erstatte annet kleddningsmateriale for eksempel ved en fasaderehabilitering.

Kostnader på solcellepanel har vært sterkt fallende de sist 10 årene. De siste årene har også antall installasjoner i Norge økt kraftig, spesielt i næringsbygg. Det er naturlig å tenke at etter hvert som flere aktører får praktisk erfaring med installasjoner vil trolig også installasjonskostnaden også falle. Installasjonskostnader er lavest dersom man kun har et stort tak å installere paneler på, og kostnaden øker dersom man skal installere paneler på flere mindre tak. For å få en nøyaktig pris må man innhente tilbud fra flere aktører, men vi har allikevel satt opp et sannsynlig kostnadsoverslag i tabell :

8.1.1. Lønnsomhetsberegning for etablering av solceller

Tabell 4 – Lønnsomhetsberegning av etablering av solceller

Etablere solceller				
Energipris	Kr/år	1,5	1	0,8
Forventet energiproduksjon	kWh/år	109 000	109 000	109 000
Teknisk levetid	År	30	30	30
Installert effekt	kWp	137	137	137
Årlig inntjening solceller	Kr/år	164 000	109 000	87 000
Kostnad tiltak	eks.mva.	1 366 999	1 366 999	1 366 999
Andre etableringskostnader	kr/ leilighet	3 000	3 000	3 000
Merverdiavgift	25 %	341 750	341 750	341 750
Lånebeløp investering	inkl.mva.	1 712 000	1 712 000	1 712 000
Årlig servicekostnad	inkl.mva.	5 000	5 000	5 000
Kostnad inkludert støtte	inkl.mva.	1 369 600	1 369 600	1 369 600
Nåverdi		1 380 000	429 000	48 000
Inntjeningstid	År	10,8	19,1	28,1

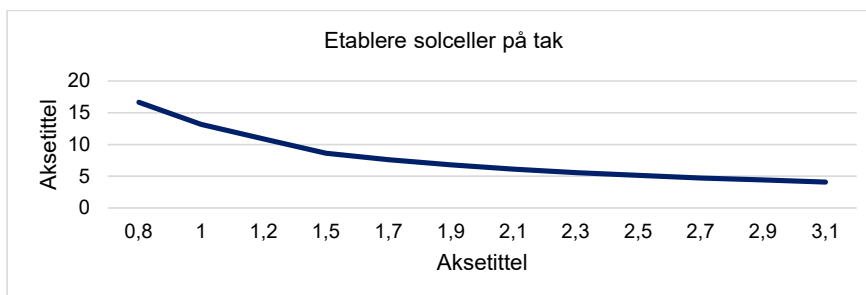
Noen forbehold i beregningene:

- Oslo kommune sin støtte på 20% er inkludert. Maks støttebeløp her er satt til 3MNOK etter betingelsene til støtteordningen.
- Dette er for alle blokkene.

En installasjon av solceller er estimert til å ha en total kostnad på 1.712.000NOK. Med forskjellige strømpriser har solcelleinstallasjonen forskjellige nåverdier. Ved en strømpris på 1,5 kr/kWh, så ender vi opp med en nåverdi på 1.637.000kr. Med en strømpris på 1kr/kWh får vi en nåverdi på 686.000NOK. Med en strømpris på 0,8 kr/kWh får vi en nåverdi på 305.000NOK.

Løsningen som er tenkt her er å bli plusskunde med solceller. For et borettslag gir det store økonomiske fordeler ved å redusere felles strømutfgifter. Overskuddsstrømmen kan selges tilbake til strømmettet, noe som gir en ekstra inntektskilde for borettslaget. Dette kan bidra til lavere felleskostnader for beboerne og bedre økonomisk forutsigbarhet. Samtidig gjør det borettslaget mindre avhengig av høye strømpriser og bidrar til et grønnere fellesskap. En problemstilling som kan oppstå her er i form av kvantitet og hvor mye som egentlig kan bli solgt i et strømmarked ut fra en plusskunde løsning.

Ifølge NVE (Norges vassdrag og energidirektorat) som plusskunde kan man levere inntil 100kW ut på nettet. Hvis vi antar at en årlig energiproduksjon er på 109 000 kWh/år og vi regner ut at det er 8 760 timer på et år, så blir den gjennomsnittlige effektgenereringen slik: Effekt (kW)=Total energibruk (kWh/år)/Timer per år. Dette tilsvarer 12,44 kW i gjennomsnittlig effekt per år generert. Dette er kun hvis forbruket er jevnt ut året, som vi vet det ikke er grunnet en dårligere sol produksjon da solen ikke er her hele året. Ved å overstige 100kW så må man forvente å betale for fastleddet for all strøm man leverer ut på nettet. Satsen på fastledd i 2024 er på 1,49 øre/kWh. Mva. kommer i tillegg til dette.



Figur 10 – Sammenheng mellom energikostnad (x-akse) og nedbetalingstid (y-akse)

Lønnsomheten av installasjon er veldig avhengig av hvordan strømprisene utvikler seg. Det er vanskelig å forutsi hva strømprisen vil være fremover, men det er mange faktorer som tyder på at strømprisene vil synke i tiden som kommer. For å vise hvordan strømprisen påvirker lønnsomheten, presenteres det under en graf som viser nedbetalingstiden av en installasjon av solceller på blokkene for ulike prisnivåer på elkraft.

8.2. Smart-hus

Eksterende strømstyring er basert på vanlige brytere og vanlig manuell styring. En måte å spare strøm og unødvendig bruk er å installere en styring som bruker strøm når det er gunstig i forhold til strømprisen, og regulerer seg etter forventet forbruksmønster.

Måten dette fungerer på er at leverandør har en pris avlesning av fremtidige strømpris som kommer rett fra Nordens felles strømbørs – Nord Pool. Dette er hvor alle som leverer strøm handler strøm fra og de styrer markedet i forhold til pris. Med en slik presisjon er det gode forutsetninger for å gi en rimeligere pris og styring i forhold til strømbesparelse. Konseptet er å følge en energitopp som selv ved samme energibehov og forbruk, kan man spare ca. 20% på utnyttelse av de billigste timene i døgnet.

Sparemetoden fokuserer i hovedsak på de store energibesparelsene som går til oppvarming, varmtvann og el-bil ladere.

Dette baserer seg på to forskjellige styringer, strømpris og sanntidsforbruk. Det går kort sagt ut på at den skrur av og på energikilder ettersom strømprisen er dyr eller billigst, men sørger også for at det ikke går over grensen for samtidig belastning (nettleiemodellen). Slik vil varmtvannsberederne kun skrus på de (eksempelvis) 8 billigste timene i døgnet. Dette vil opprettholde tilstrekkelig mengde varmtvann, og en egen «legionella-sikring» legges inn i ukeprogrammet.

En typisk slik pakke består av en nettbasert styringssentral, kalt Smarthub, et relé for hver varmtvannsbereder og en HAN-sensor til nettmåleren for å overvåke sanntidsforbruket. Systemet kan utvides til å ta for seg styring av oppvarming og lys, avhengig av type Hub man velger.

Tiltaket som omhandler varmtvann reduserer ikke effektforbruket i særlig stor grad, da besparelsen er mer fokusert på å flytte forbruket til timer med billigere strøm og nettleie. Likevel vil det være noe energibesparelse da middeltemperaturen i varmtvannstanken vil være noe lavere gjennom døgnet.

Etablering av god temperaturstyring av oppvarming vil for de aller fleste være et tiltak som bidrar til redusert energiforbruk. Normalt sier man at en reduksjon på én grad C gir en besparelse på 5%. En undersøkelse gjort av strømselskapet Tibber viste at en senket innetemperatur på 1 °C reduserte strømforbruket på 5,2% ved bruk av luft-til-luft varmepumpe, verdiene for mindre effektive oppvarmingsmetoder (eksempelvis panelovner) vil være enda større.

Senking av innetemperatur på natt- eller dagtid vil også betydelig redusere energibruken. Det finnes ulike type styringsmekanismer som muliggjør dette, avhengig av type oppvarmingskilde og ønsket integrasjon. Avhengig av omfanget man velger og hvilken oppvarmingsløsning man har, vil en reduksjon av oppvarmingskostnad på 10-15% være oppnåelig med ulike smarthus-løsninger.

Enova tilbyr støtte på 35% for private som installerer pris- og effektstyrt energilagringssystem – typisk styring av varmtvannsbereder, varmekabler og elbil-lading. Maksimalt støttebeløp er 10 000,-.

9. Fremtidige krav til energisituasjon

9.1. EUs bygningsenergidirektiv

I 2021 lovfestet Den europeiske union (EU) målet om å kutte minst 55 prosent av egne netto klimagassutslipp innen 2030, samt bli klimanøytralt innen 2050. Senere samme år la Europakommisjonen frem en rekke lovforslag som skal bidra til at EU oppnår dette klimamålet. Pakken kalles "Fit for 55", og er en del av EUs forpliktelser i Paris-avtalen.

En av tiltakene i «Fit for 55»-pakken er å revidere direktivet for bygningers energiytelse og det reviderte direktivet ble vedtatt av EU 25. juli 2023. Her lanseres det blant annet mål om at alle eksisterende bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050. Et nullutslippsbygg foreslås definert til: Være et bygg med svært høy energiytelse hvor det gjenværende lave primærenergi behovet dekkes helt av fornybar energi. Dette er enten om det er produsert på bygget, fra lokale fornybarsamfunn eller med lokal energi fra et fjernvarme- og kjøleanlegg. Det åpnes for at nullutslippsbygg kan benytte strøm fra nettet dersom det ikke er lokale fornybarsamfunn eller fjernvarmeanlegg tilgjengelig. Et nullutslippsbygg skal ikke forårsake noen karbonutslipp fra fossile brenslere på stedet.

Desember 2023 ble det vedtatt en enighet om hvilke krav som skal gjelde for medlemslandene. EUs krav innebærer at dagens bygningsmasse skal kartlegges og totalt levert energi til landets boligbygg skal reduseres med 16 % innen 2030. Innen 2035 skal totalt levert energi til boligbygg reduseres med 20-22%. De dårligst energiytende boligbyggene skal redusere sitt energiforbruk med 55% gjennom rehabilitering. Verneverdige bygg og fritidsboliger kan få egne retningslinjer.

I tillegg skal medlemslandene, gjennom handlingsplanen for rehabilitering, utarbeide en plan for hvordan bygningene skal oppnå enda bedre energisituasjon. Det skal i hvert enkelt medlemsland etableres egne delmål om hvordan dette skal oppnås. Disse målene skal deretter innføres i norsk lov med noen tilpasninger. Det er derfor usikkert akkurat hvilke krav som vil gjelde i Norge. Den siste norske uttalelsen innebar krav til energimerker.

For mer informasjon om Norges siste uttalelse om EUs bygningsenergidirektiv:

<https://www.regjeringen.no/no/sub/eos-notatbasen/notatene/2022/des/forslag-til-revidert-bygningsenergidirektiv/id2959442/>

9.2. Energimerking

Energimerket til en bolig settes basert på bygningsmassens energiforbruk og energiforsyning. Energimerkeforskriften for bygninger ikraftsatt i 2010 har som formål å sikre innsikt om bygningers energitilstand i forbindelse med kjøp og salg.



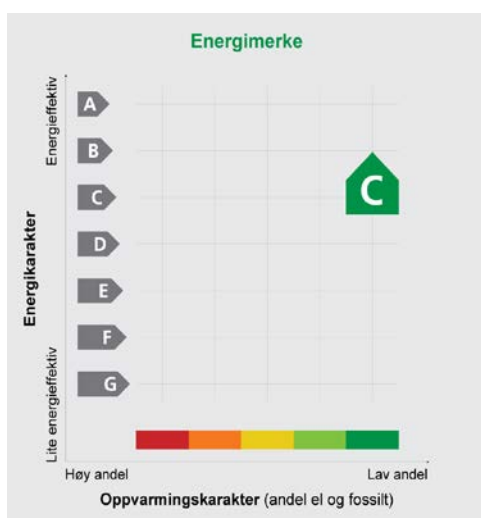
Energiattesten til en bolig består av en bokstavkarakter som settes etter bygningens energiforbruk i kWh/m². Karakterskalaen går fra A til G, hvor det settes ingen nedre grense for karakter G. Karakteren inneholder også en farge som gjenspeiler energiforsyningen til bygget. Rød farge tilsier en klimanøytral energiforsyning og mørkegrønn er som regel fjernvarme.

10. Energimerking av Sameiet Hovinkbekken 1 Borettslag

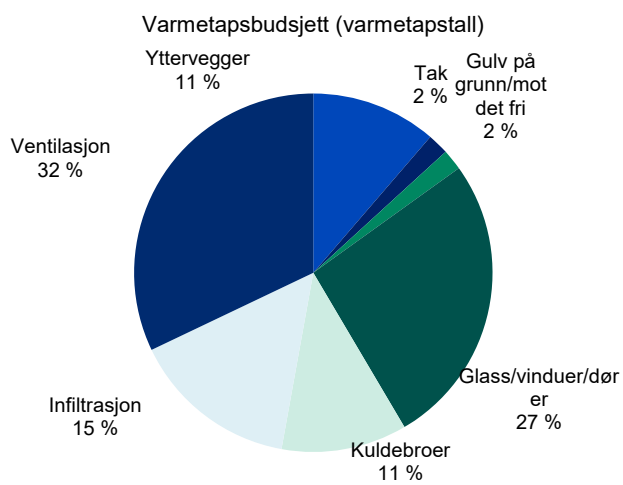
Hele bygningsmassen er teoretisk beregnet ihht. NS 3031. Denne standarden tar ikke hensyn til faktisk forbruk, men bruker normerte verdier til bruk og internlast. Det er benyttet programmet SIMIEN til å utføre beregningene. En av beregningene som gjøres i SIMIEN er energimerke.

Det er bygget opp modeller av alle bygg i boligselskapet. Størrelser er hentet fra plantegninger og beregnede U-verdier for konstruksjonsdelene. Samlet sett ligger Sameiet Hovinkbekken 1 Borettslag på en E, som tilsier et energibehov på rundt 100 kWh/m². Det tilsvarer en total energitilstand på 1.107.537 kWh/år. Fargen til energimerket er gitt på bakgrunn av energikilden. Fargen grønn betyr at det er lav andel fossil/el i energiforsyningen. Sameiet Hovinkbekken 1 Borettslag dekker oppvarmingsbehov med fjernvarme, noe som fører til en grønn energikarakter.

Varmetapsbudsjetter, her presentert i et kakediagram, viser hvor i bygningsmassen varmetapet skjer. Ventilasjon står for det største varmetapet, etterfulgt av yttervegger.



Figur 11 – Energimerke til Sameiet Hovinkbekken 1







Figur 12 – Varmetapsbudsjettet til Sameiet Hovinkbekken 1

Ettersom bygningskomponentene er nye og behøver ikke noen vedlikeholds eller rehabiliterings tiltak som de er i dag, så lages det en fremtidig energiplanlegging. Dette er en tabell som kan endre seg drastisk med årene, men gir et godt utgangspunkt på hvor man burde starte ved et energibesparende perspektiv.

11. Gradvis forbedring av energimerke

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke	Tiltak
Dagens bygningsmasse			
Etterisolering av gulv	1 %		Etterisolere isolasjon i gulv mot kjeller med 10 cm
Etterisolering av fasader	3 %		Etterisolere isolasjon i yttervegg med 10 cm
Utskiftning av vinduer	3 %		Skifte ut nåværende vinduer med vinduer med lavere U-verdi
Luft-luft varmepumpe	6%		Etablere luft-luft varmepumper til alle enheter
Etablering av solceller	9%		Etablere solceller på tak

12. Energiplanlegging

Tiltak	Teoretisk energibesparelse	Energimerke
Dagens bygningsmasse		
Etterisolering av fasader og utskiftning av vinduer	5 %	
Etterisolering av fasader, utskiftning av vinduer og etablering av luft-luft varmepumpe	10%	
Etterisolering av fasader, utskiftning av vinduer, etablering av luft-luft varmepumpe og solceller	18%	

13. Konklusjon

Boligselskapet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Det er her foreslått tiltak som i varierende grad vil nedbetale seg selv gjennom reduksjon av energiforbruket. Tabell 5 under vises en oppsummering av alle tiltakene:

Tabell 5 - Oppsummering av tiltak

Tiltak	Besparelse [kWh]	Investeringskostnad [Inkl. mva.]	Nåverdi
Etablere solceller	109 000	1 369 600	1 380 000

Energibesparelsen til alle tiltakene har tatt utgangspunkt i dagens energiforbruk og viser sparepotensialet før andre tiltak er gjennomført. Gjennomføres flere tiltak samtidig vil energisparepotensiale for tiltakene reduseres. Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.

Estimerte kostnader vil variere noe fra faktiske prosjektkostnader. Vanligvis har estimatene våre en usikkerhet på +/-15%, men OBOS Prosjekt har den siste tiden sett større variasjoner og økning i material- og utstyrskostnader som forsterker usikkerheten. For mer nøyaktige priser anbefales det å innhente tilbud fra aktører da det endelige investeringsbehovet kan påvirke nedbetalingstiden på enkelt tiltak vesentlig.

Kalkulasjonsrenten er satt til 4% i våre beregninger. Kalkulasjonsrenten settes som et avkastningskrav til tiltaket og sier noe om kostnaden ved å binde kapital til tiltaket i beregningsperioden. Jo høyere krav desto vanskeligere er det at prosjektet blir lønnsomt.

Solceller på tak

Å etablere solceller på et oppdatert tak gir borettslaget flere fordeler fra et energiteknisk perspektiv. For det første reduseres strømgregningen ved å produsere egen, fornybar energi, som spesielt kan dekke fellesforbruk som belysning, ventilasjon og heisdrift. Et oppdatert tak sikrer optimal levetid og effektivitet for solcelleanlegget, samtidig som vedlikeholdskostnadene reduseres på lang sikt. Solceller gir dessuten forutsigbare energikostnader og øker eiendommens verdi, samtidig som de bidrar til å oppfylle bærekraftsmål og redusere borettslagets klimafotavtrykk. Investeringen lønner seg økonomisk over tid og styrker fellesskapets energiavhengighet.

Energiplanlegging

Energiplanlegging er avgjørende for et ungt bygg der få tiltak på klimaskallet eller infrastrukturen gir energibesparelser. I stedet for kun å kartlegge dagens energiforbruk, fokuserer energiplanlegging på å utvikle en helhetlig strategi for langsiktig optimalisering av drift, fornybar energiproduksjon og behovsstyrt energibruk. Dette sikrer at ressursene brukes målrettet, og at bygget forblir energieffektivt og bærekraftig i fremtiden, samtidig som det gir bedre kostnadskontroll og forbereder for fremtidige krav til miljø og energi. Energiplanlegging gir styret et handlingsrom for smartere prioriteringer og økt verdivarving.

14. Forslag til fremdrift

Videre fremdrift av prosjektet er avhengig av hvilke vedtak boligselskapet skulle fatte. Dersom det er vilje og ønske i boligselskapet om en rehabilitering av rør og våtrom, kan følgende fremdriftsplan være et utgangspunkt:

Informasjonsmøte for beboere:	1 kvartal 2025
Ekstra ordinær generalforsamling:	1-2 kvartal 2025
Prosjektering:	3 kvartal 2025
Tilbudsforespørsel/kontrahering	3-4 kvartal 2025
Byggestart:	1-2 kvartal 2026
Ferdigstillelse:	2-3 kvartal 2026

Oslo 10.01.2025 [Revidert – 13.06.25]

Beskrivelsen er utarbeidet av:
Grace Amani Nsengi
(elektronisk godkjenning)

Beskrivelsen er kontrollert av:
Morten Brustad Kjærland
(elektronisk godkjenning)

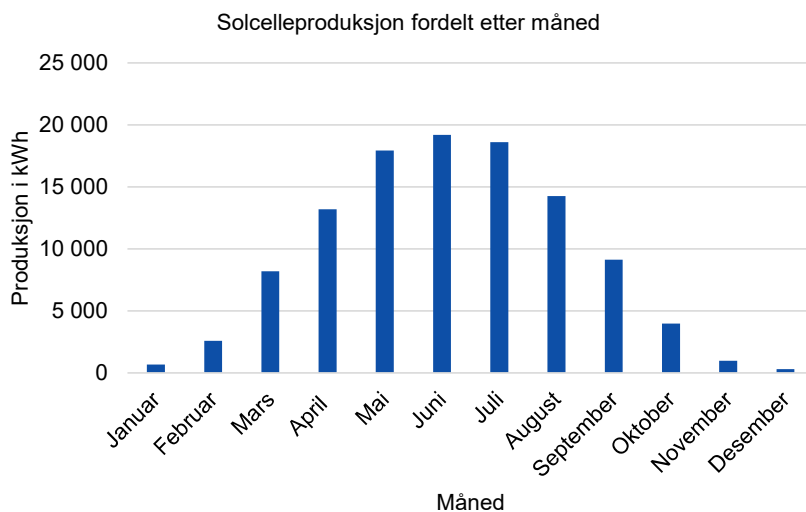
15. Inndata i SIMIEN

Tabell 6 – Oversikt over inndata i SIMIEN

Dokumentasjon av sentrale inndata	
Beskrivelse	
Areal yttervegger [m ²]:	3708
Areal tak [m ²]:	760
Areal gulv [m ²]:	760
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	1336
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	11700
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	28080
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,18
U-verdi tak [W/m ² K]	0,08
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,12
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	1,2

16. Vedlegg

I kapittelet om solcelleproduksjon er det hentet et kostnadsestimat fra Enny. Det oppgis også en årlig produksjon på 109.000 kWh/år. Figuren nedenfor viser hvordan produksjonen fordeler seg gjennom året:



Tabellen under viser årlig produksjon fordelt etter måned:

Solcelleproduksjon fordelt etter måned		
Måned	Enhet	Mengde
Januar	kWh	670
Februar	kWh	2 576
Mars	kWh	8 205
April	kWh	13 197
Mai	kWh	17 930
Juni	kWh	19 197
Juli	kWh	18 605
August	kWh	14 252
September	kWh	9 123
Oktober	kWh	3 980
November	kWh	971
Desember	kWh	294
SUM	kWh	109 000

Presentasjon av de som stiller til valg

Amel Misimovic

Jeg jobber i Telenor Norge som produktsjef, med sikkerhet og utvikling av nye sikkerhetstjenester. Jeg flyttet hit i 2024 med min kone og vår sønn på snart 3 år. Vi trives svært godt i sameiet og har et positivt inntrykk av både bomiljøet og måten sameiet forvaltes på i dag. Vi ønsker å bo her i mange år og dermed vil jeg bidra aktivt til en ryddig og forutsigbar drift, samt være med på å videreutvikle et attraktivt, trygt og velfungerende sameie til beste for beboerne. Gjennom min bakgrunn og erfaring ønsker jeg å bidra der jeg kan for å støtte gode beslutninger og langsiktig forvaltning.

Trine Lise Gamslett

Jeg har bodd i oppgang E siden 2020. Trives godt i sameiet og vil gjerne bidra. Har erfaring fra styrearbeid i sameiet jeg bodde i før, så jeg vet litt om hva det innebærer. Stiller som vara og hjelper gjerne til når det trengs.

Samir El-Abdellaoui

Jeg jobber som kategorileder for innkjøp i Oslobygg KF og har bred erfaring innen bygg, vedlikehold, økonomi og kontraktsoppfølging. Jeg har tidligere sittet som styremedlem i borettslag og har god kjennskap til styrearbeid og ansvar. Jeg ønsker å bidra i styret i Hovinbekken 1 for å støtte et godt bomiljø, sunn økonomi og langsiktig forvaltning.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.26

Selskapsnummer: 7433 Selskapsnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Nils Cato Andresen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

For

Mot

Sak 6 Endring av husordensreglene punkt 9

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

For

Mot

Sak 7 Endre vedtektene punkt 4.1

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

For

Mot

Sak 8 Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.

For

Mot

Sak 9 Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

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

For

Mot

Sak 10 Styrehonorarer for 2025

Resterende beløp utbetales til styret

For

Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Cato Andresen

Styremedlem * (kun 1 skal velges)

Tariq Bouiri

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Amel Misimovic 2 år

Samir El-abdellooui 2 år

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sarah Soon Malling

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Trine Lise Gamslett



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HOVINBEKKEN I

Organisasjonsnummer: 914214327

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Nils Cato Andresen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Trond Sandgren og Signe Britt Hovind er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

- Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Styrets innstilling

Styrehonoraret skal kompensere tid, ansvar styret legger ned for å ivareta felles interessene i sameiet. Hva som inngår: Møter, forberedelser, regnskap og budsjettoppfølging, kommunikasjon til andelseiere, prosjektledelse, og juridisk/kontraktmessig oppfølging. I tillegg noe for prisjusteringer.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av husordensreglene punkt 9

Fremmet av: Marius Fosøy Mohaugen

Bakgrunn for forslaget:

Har observert et tiltakende misbruk av sameiets gjesteparkering, blant annet kan det synes som at et taxiselskap har okkupert den ene plassen. I et område som vårt, der det blir flere og flere mennesker og færre og færre muligheter for parkering, er gjesteparkeringen et viktig fellesgode for beboerne. Totalt er plassene verdt cirka et par millioner kroner, derfor er det viktig at de forvaltes på en god måte og at vi unngår at enkelte tar seg til rette.

Jeg foreslår å endre husordensreglene. I dag er punkt 9 i husordensreglene slik:

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.

Jeg foreslår å legge til et punkt c):

c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Følgende blir lagt til i punkt 9 i husordensreglene: c): "Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endre vedtektene punkt 4.1

Fremmet av: Marius Fossøy Mohaugen

Jeg har følgende endringsforslag til vedtektene:

4.1 Nåværende tekst: "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."

Forslag: Stryke formuleringen: "Fire av disse er tilrettelagt for HC og kan byttes mot dokumentert behov."

Bakgrunnen for forslaget: Formuleringen er upresis og overflødig, siden det i 4.6 står: "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)."

Legge til følgende formulering: "Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Ny tekst blir derfor:

4.1. "Det er faste p-plasser i garasjen. Sameiet disponerer fem 5 gjesteparkeringsplasser. Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene. Misbruk av sameiets gjesteparkering vil føre til borttauing for eiers regning og risiko."

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:

Forslaget til ny 4.1 i vedtektene godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.6

I dag kan en seksjonseier med kjøretøy som har tilpasning/spesialutstyr som er nødvendig på grunn av funksjonsnedsettelse søke styret om å bytte sin parkeringsplass mot tilrettelagt plass (HC-plass).

Styret foreslår at vi i vedtektene presiserer at det skal stilles krav til synlig parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) i frontruten. Dette kan innlemmes i paragraf 4.6 i vedtektene.

Opprinnelig tekst:

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.

Forslag til ny tekst:

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). Parkeringstillatelse for forflytningshemmede (HC-kort) skal til enhver tid ligge i frontruta."

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.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til ny tekst godkjennes og tas inn i sameiets vedtekter punkt 4-6.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Forslag fra styret om å endre vedtektene punkt 4.2

Garasje plasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling har ført til uønskede hendelser som innbrudd i boder, tyverier av sykler, hærverk i garasje og kjeller da de har kommet seg inn ved bruk av koder i inngangsdørene.

Styret foreslår derfor en vedtektsendring som gjør at garasje plasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Opprinnelig tekst:

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 til ny tekst:

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.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Styrehonorarer for 2025

Feilutbetaling av styrehonorarer for 2025

Styrets innstilling

Det er avdekket at styrehonorar for 2025, ble feil utbetalt med kr 237 000, mot vedtatt honorar i henhold til budsjett var kr 250 000.

Dette fremgår tydelig av vedlagte budsjett, hvor korrekt totalramme for styrehonorar er oppført.

Differansen utgjør kr 13 000.

Forslag til innstilling:

Resterende beløp på kr 13 000 utbetales til styret i henhold til vedtatt budsjett for 2025.

Forslag til vedtak:

Resterende beløp utbetales til styret

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Cato Andresen 1 år Styreleder

Tariq Bouiri 1 år

Samir El-abdellooui 2 år

Amel Misimovic 2 år

Trine Lise Gamslett vara 2 år
Sarah Soon Malling vara 1 år

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Cato Andresen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Cato Andresen

Styremedlem * (1 år)

Følgende ble valgt:

Tariq Bouiri (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tariq Bouiri

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Samir El-abdellooui 2 år (32 stemmer)

Amel Misimovic 2 år (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Samir El-abdellooui 2 år

Amel Misimovic 2 år

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sarah Soon Malling (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sarah Soon Malling

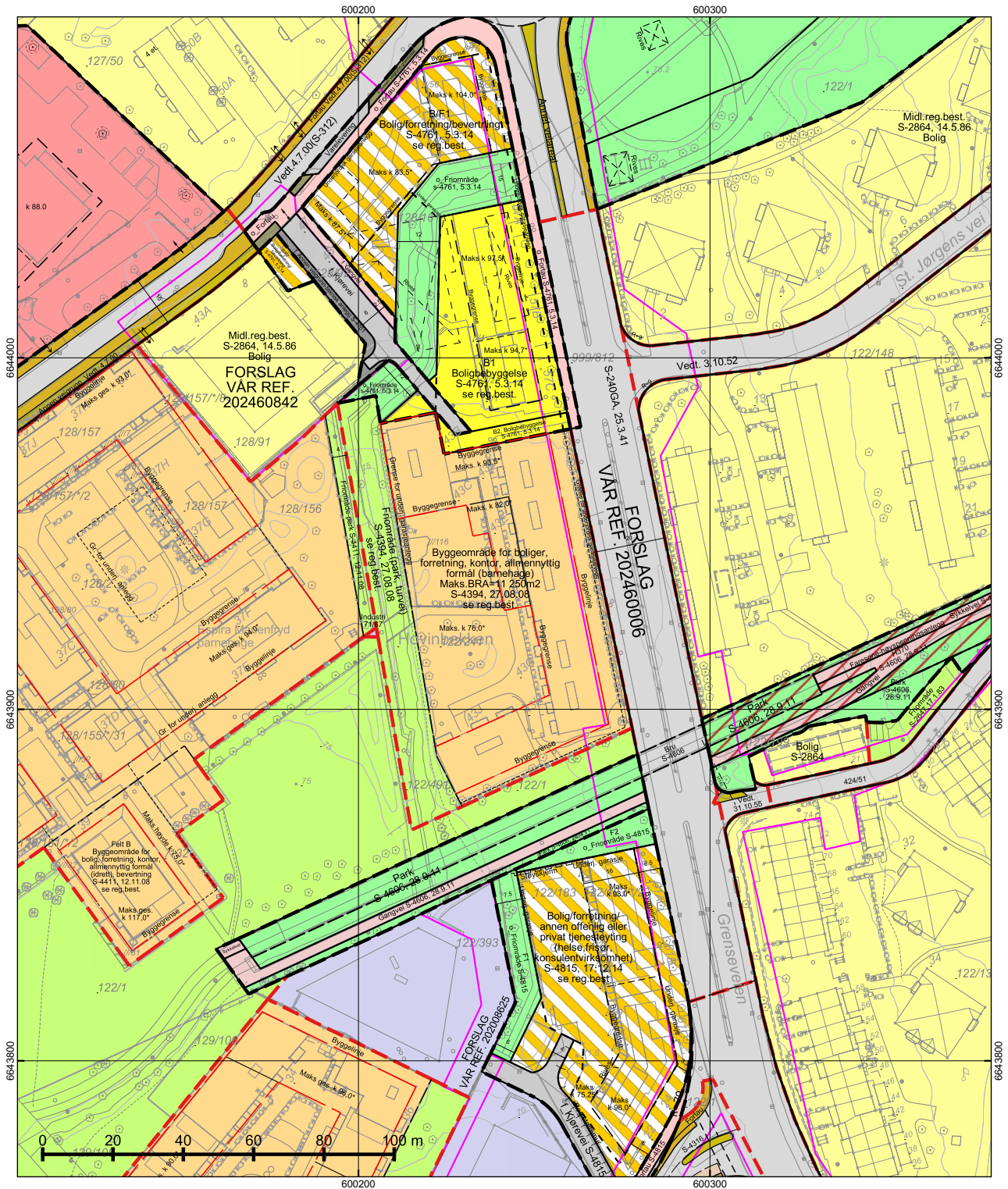
Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trine Lise Gamslett (37 stemmer)


Følgende stilte til valg:

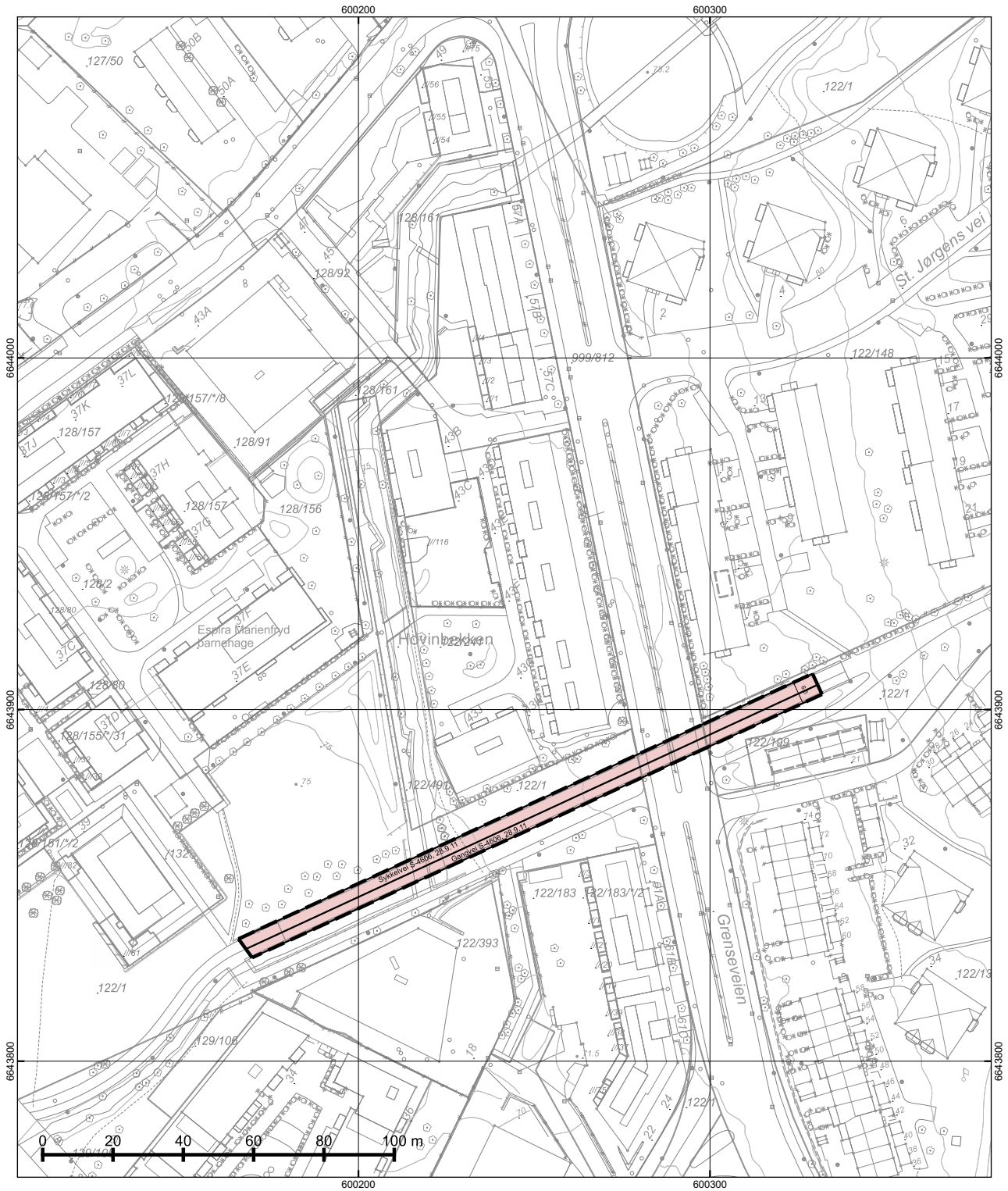
Trine Lise Gamslett



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 04.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	<p>PlottID/Best.nr: 152644/ 86526203</p> <p>Adresse: Hovinveien 43</p> <p>Gnr/Bnr: 122/241</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

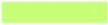

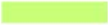




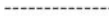




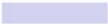

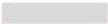





















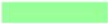
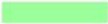
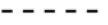

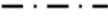

















*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152644/ 86526203</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Hovinveien 43</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 122/241</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Beregnet senterlinje veg
	140 - Bolig/forr./kontor		Underjordisk anlegg
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	148 - Bolig/offentlig		Byggelinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Frisiktlinje
	311 - Annet veiareal		Regulert stoyskjerm
	312 - Fortau		Regulert støttemur
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Bru
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1110 - Boligbebyggelse		Inn-/utkjøring
	1162 - Undervisning		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formåavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152644/86526203

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Hovinveien 43E - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	2 min	0.1 km
Hasle Linje 5	7 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1.1 km
Helsefyr T-bane, buss	15 min	1.3 km
Carl Berners plass Linje 17	18 min	1.5 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	4 min	0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	8 min	0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	14 min	1.2 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min	0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	11 min	0.9 km
Valle Hovin videregående skole	13 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min	1.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

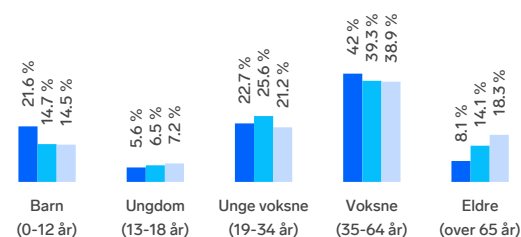
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Tøyen/Keyserløkka/H...	4 830	2 159
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1-5 år) 115 barn	1 min	0.1 km
Stålverkskroken barnehage (1-5 år) 80 barn	6 min	0.5 km
Hovin barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min	0.6 km




Dagligvare

Rema 1000 Hovin	2 min
Kiwi Hovinveien	2 min





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

Primære transportmidler



-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

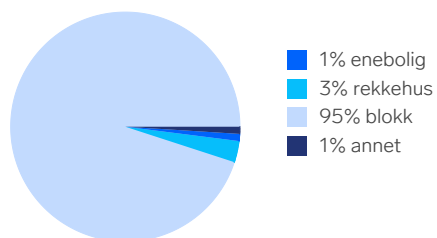
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Teglverkstomta Idrettshall
Aktivitetshall 5 min  0.4 km
-  Lille tøyen
Ballspill 7 min  0.5 km
-  SATS Hasle 5 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 9 min 

Boligmasse







«Fantastisk sted å bo med barn!»

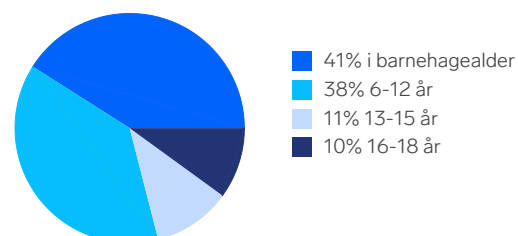
Sitat fra en lokalkjent



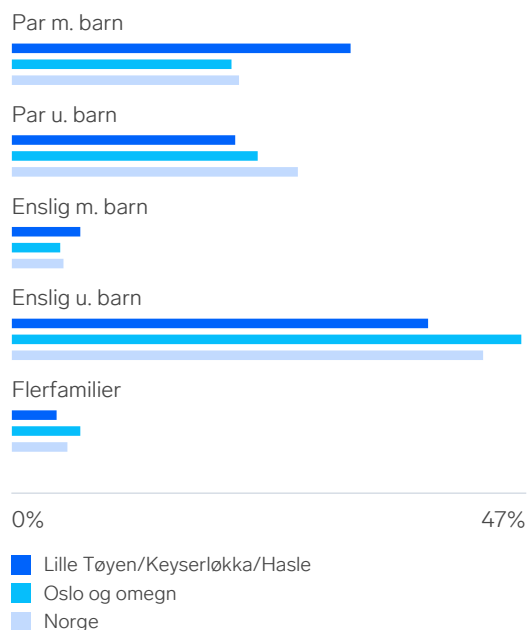
Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 5 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

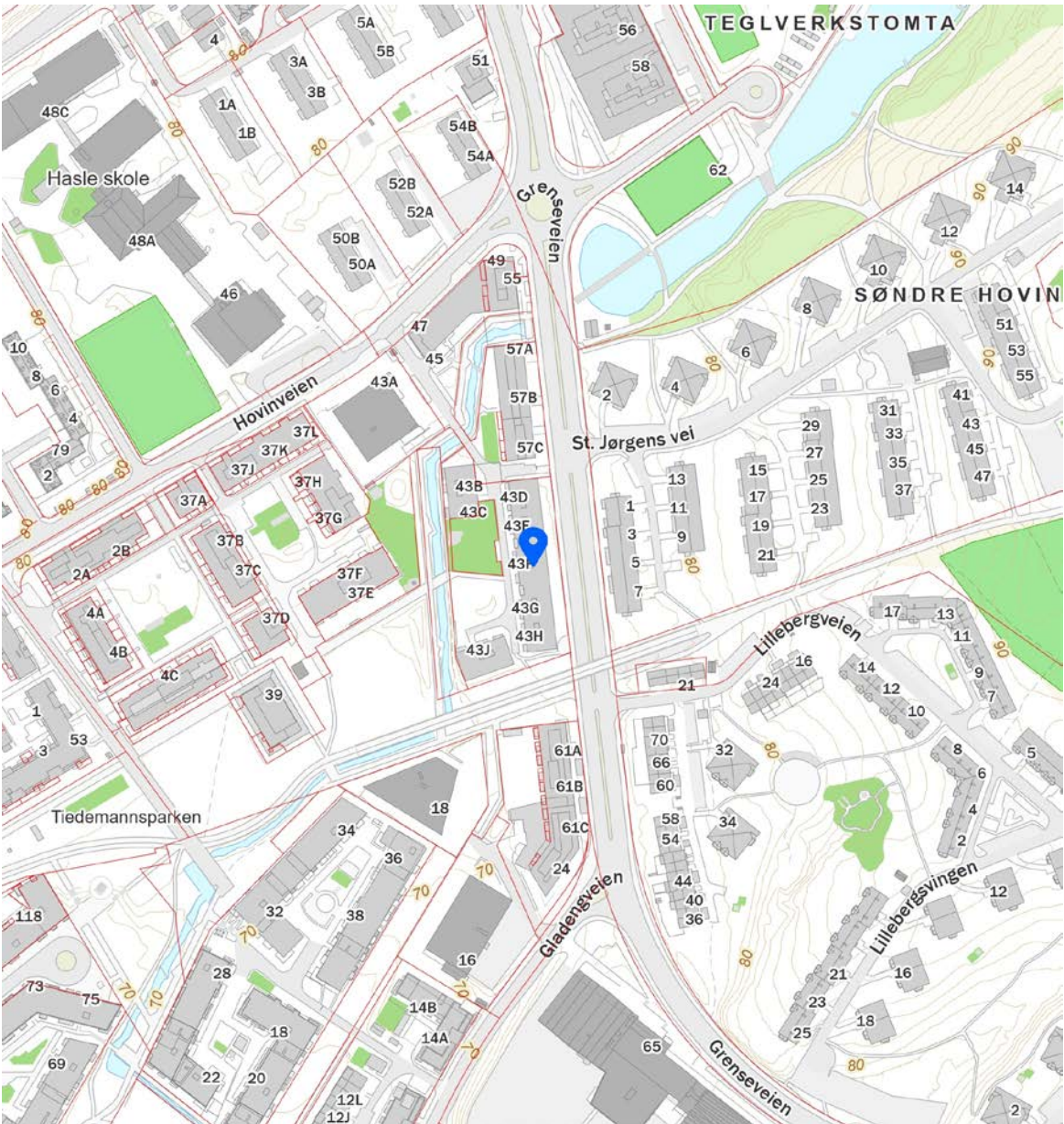
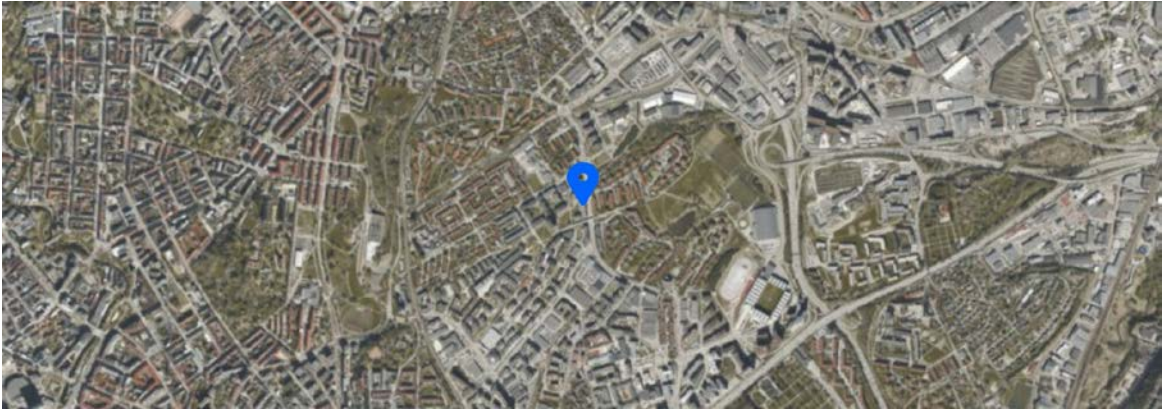


Sivilstand

Sivilstand	Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle	Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



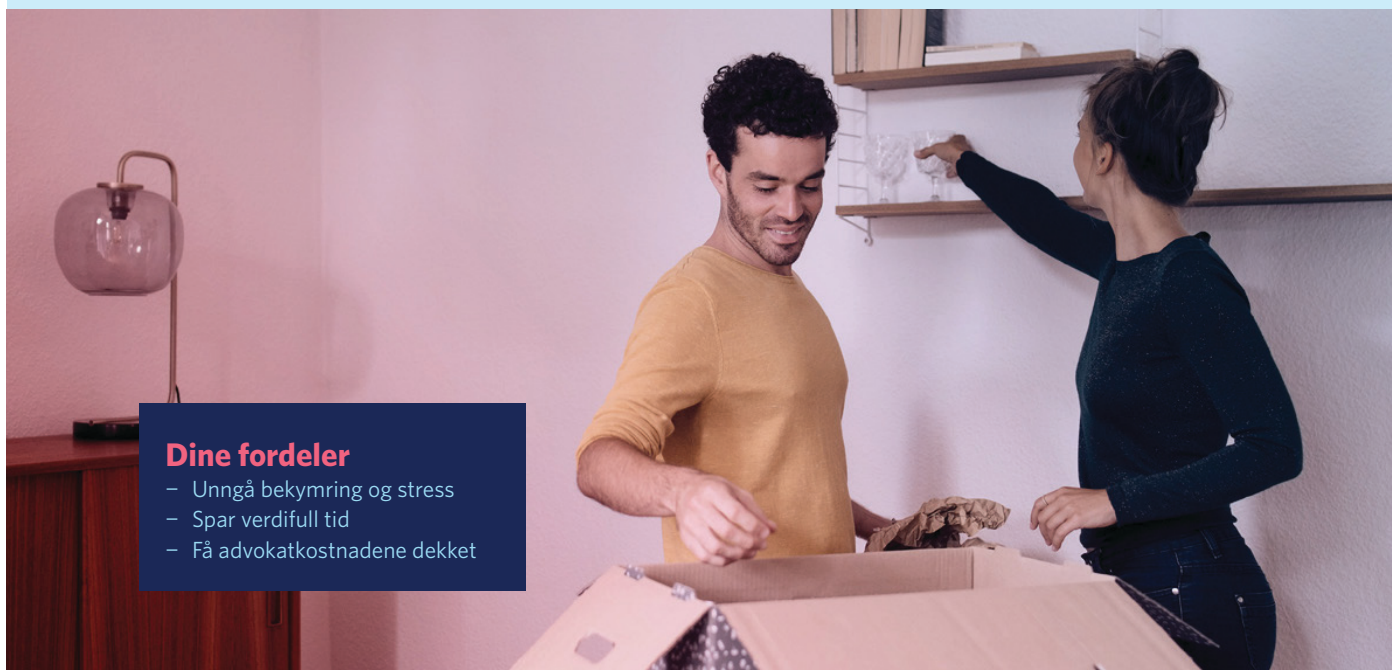
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING