

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Hovinveien 43 B, 0576 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 241, snr. 102

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



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 14.08.2025

Oppdragsnr.: 15467-2859

Referansenummer: IW1281

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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



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

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

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

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 tømmer/tømrmester, 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

VÅTROM

[Gå til side](#)

To plassbygde badерom med flislagte overflater og rommene har elektriske varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

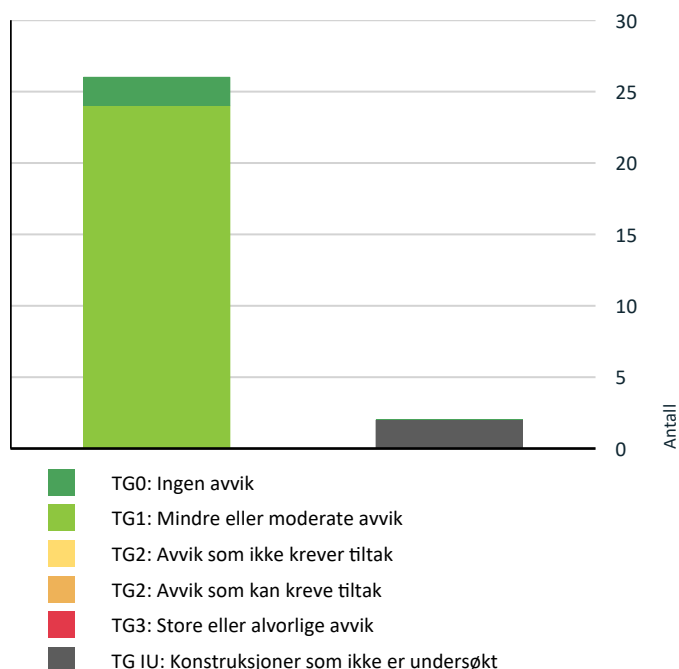
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[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

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, teknet 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.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2013

Dører

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 8m² fra stue.

INNENDIG

Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrige malte betonghimlinger. Parkett gulv slipt og behandlet juli 2025.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

Radon

Bygning bygd etter TEK 10/17 skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karmer.

Garderobe

Skyvedørgarderobe med speildører montert i entre og på stort soverom. Garderobeskap montert på et soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2013

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert under badekar.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusjgarnityr. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsone 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 våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sistene.
Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsone 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 våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/frysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

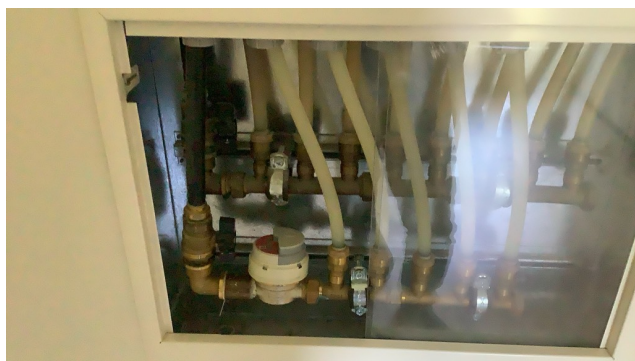
TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på stort soverom.



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 4x13, 4x15 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Elektrisk installasjon av markise og ekstra stikk på terrasse, samt og lys på kjøkken. Installasjon av 2 stk termostadbryter bad. Elektrisk installasjon av lys ved speil på badet, montering komfyrvakt
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
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



Branntekniske forhold

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

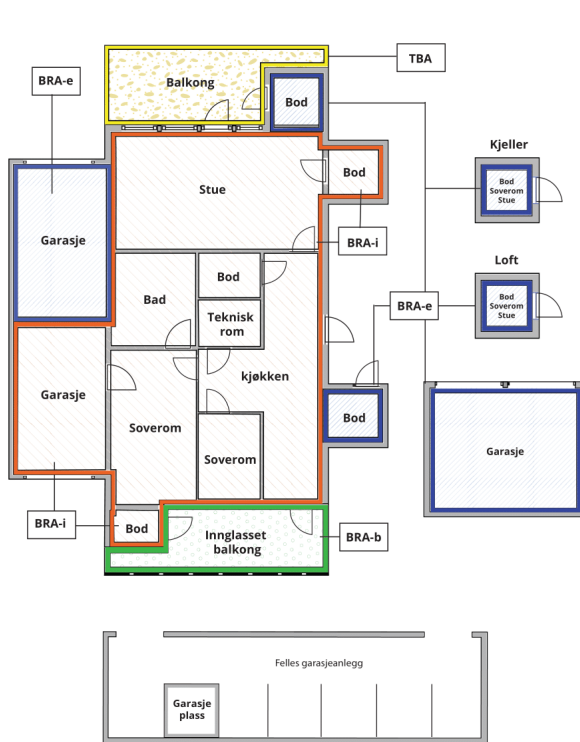
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
2. etasje	81			81	8
Kjeller		5		5	
SUM	81	5			8
SUM BRA	86				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m.
Leiligheten er målt til 80,55m² og avrundet til 81m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Elisabeth Natås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	241		102	4653 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Hovinveien 43 B

Hjemmelshaver

Elisabeth Natås og Øyvind Haarseth

Boligselskap

Sameiet Hovinbekken 1

Eierandel

805 / 93497

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
Telefon: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

91421432

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 44, 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
Tegninger			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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IW1281>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.: Eirik Prestmo

Vår ref.: 201103403-131
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken

Dato: 10.03.2020

Arkivkode: 531

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

Eiendom: 122/241/0/0
Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Hovinveien 43 B-J

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

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

Godkjente tegninger og kart

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



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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurensset grunn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

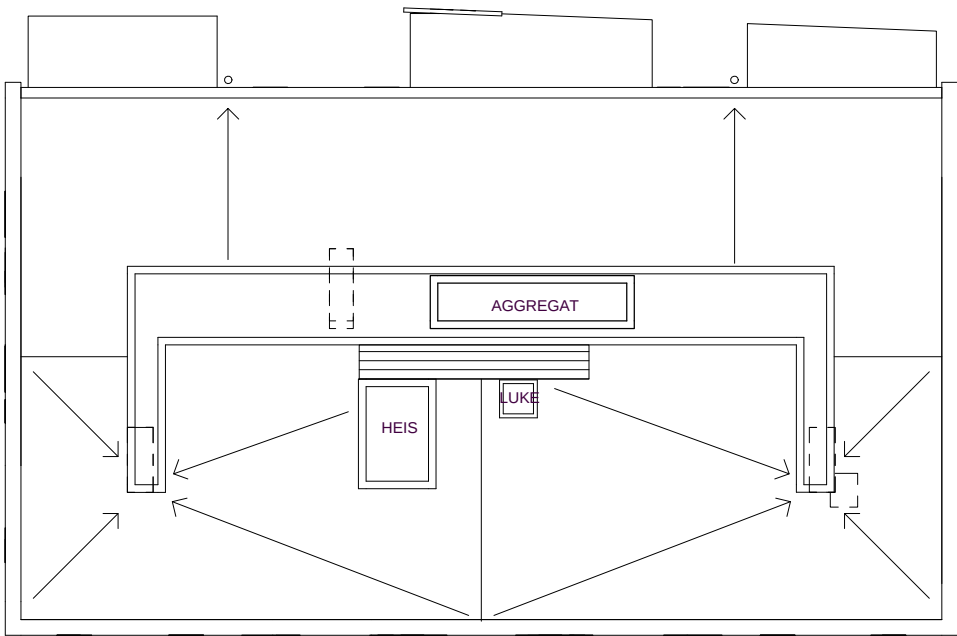
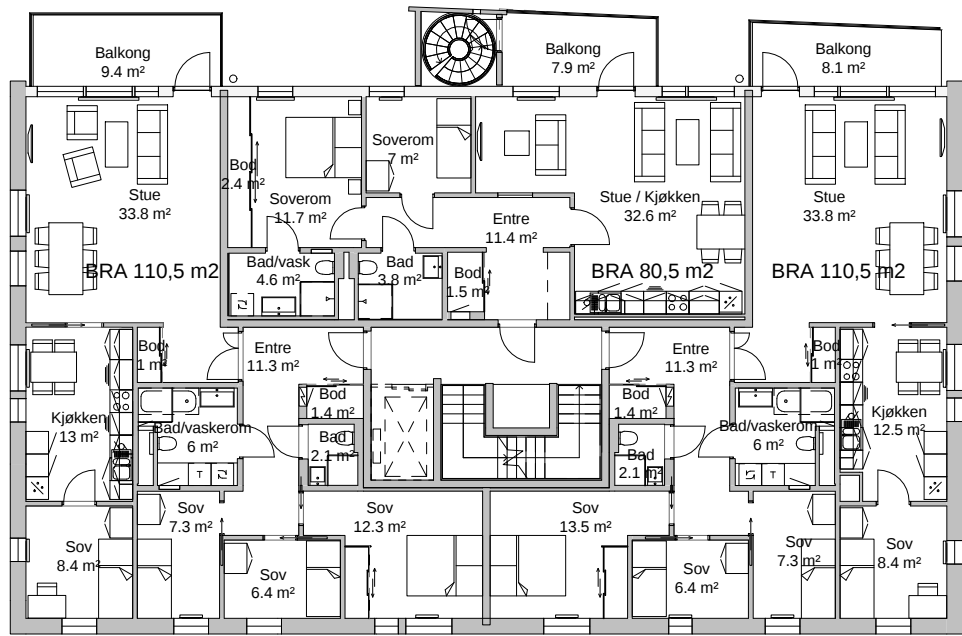
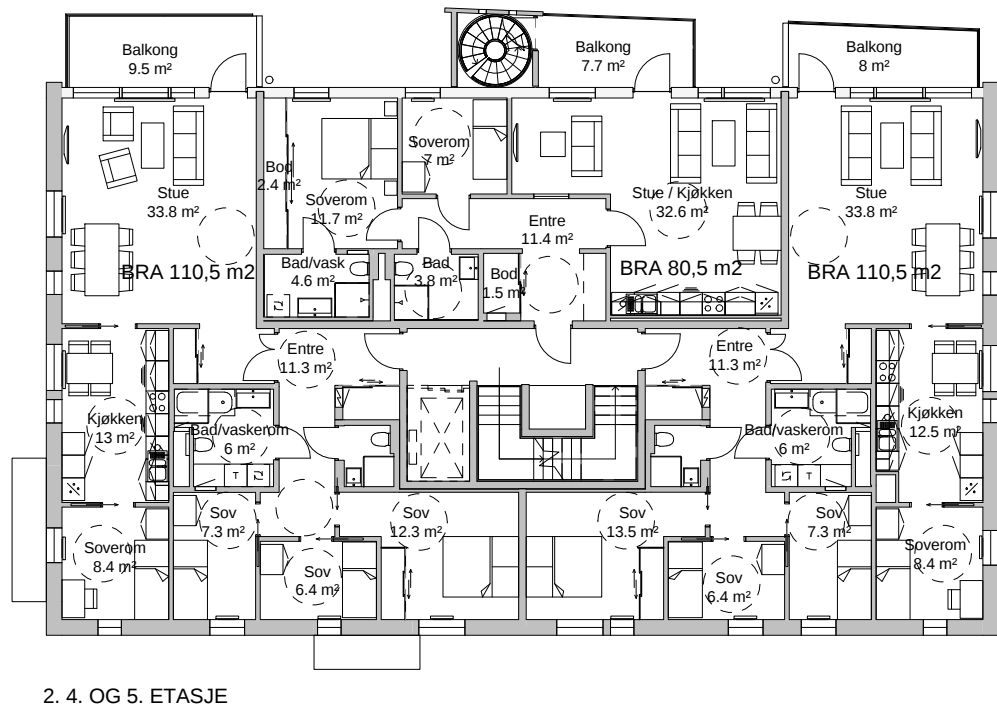
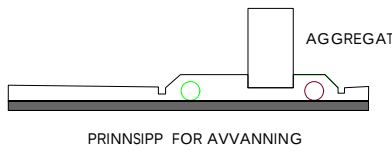
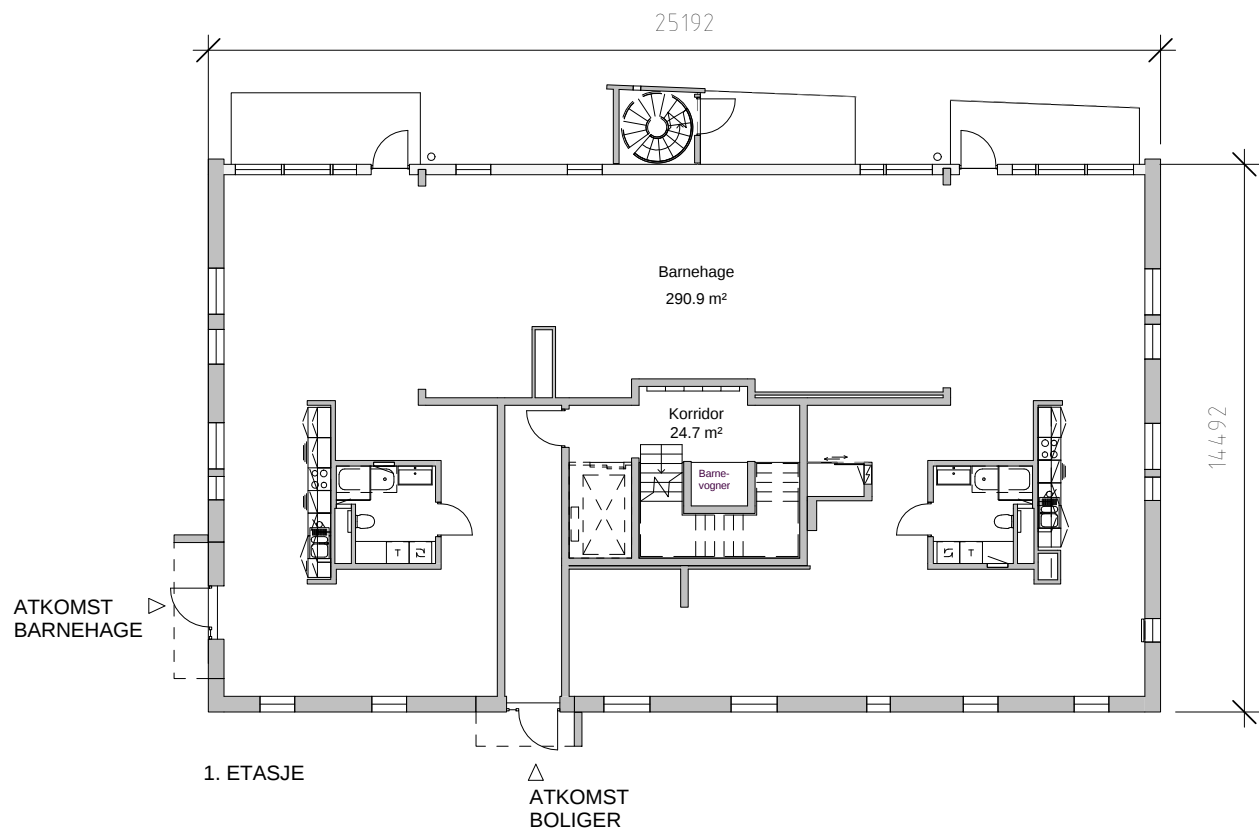
Områdeutvikling byggesak

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler

Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

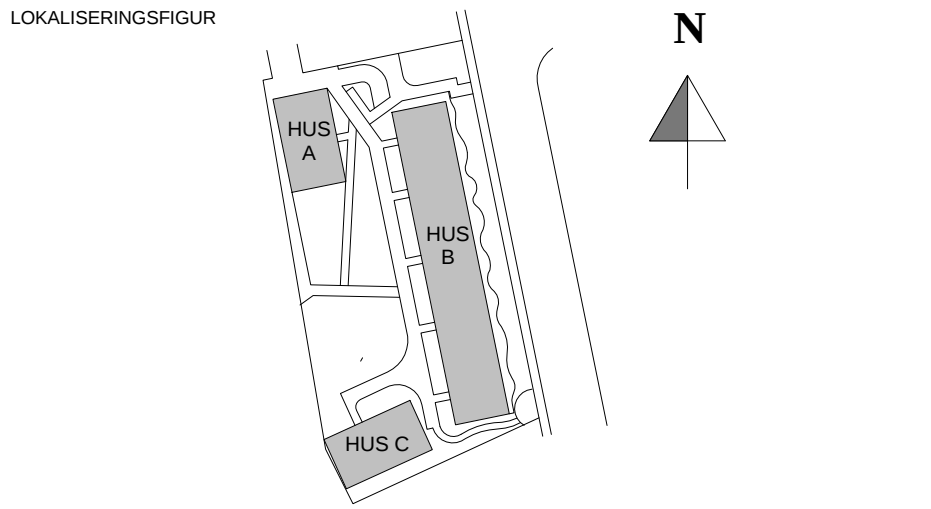
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER



MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:200	110320	A_20_A.1-7T_Ra	B

HUS A, PLANER 1. - 6.ETASJE, TAKPLAN

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
B	Endret størrelse aggregat	30.11.2011	AKJ	ToB
A	Planløsning leiligheter, vindusplassering, sjakt	21.11.2011	AKJ	ToB



PROSJEKT
Hovinveien 43 B, hus A

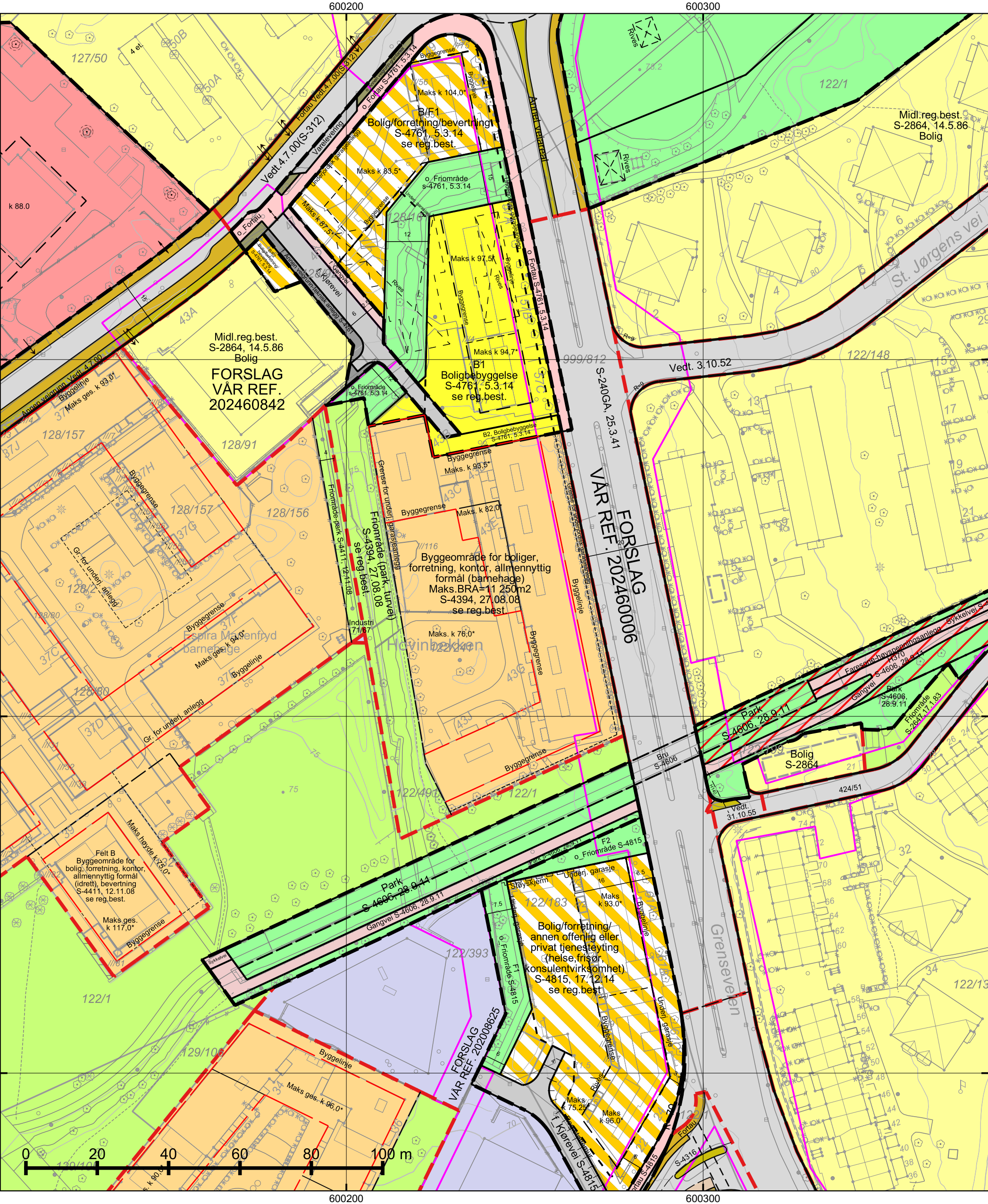


JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE Rammesøknad			
DATO: 18/02/11	TEGN: AKJ	KONT: ToB	FAGL:

HUS A, PLANER 1. - 6.ETASJE, TAKPLAN

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1:200	110320	A_20_A.1-7T_Ra	B



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3  Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 146409/ 86516493 Adresse: HOVINVEIEN 43B Gnr/Bnr: 122/241 Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER Kommentar:	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. Se tegnforklaring på eget ark
---	---



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 05.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146409/ 86516493

Adresse: HOVINVEIEN 43B

Gnr/Bnr: 122/241

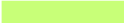
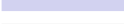
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

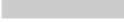
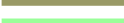
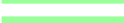
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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

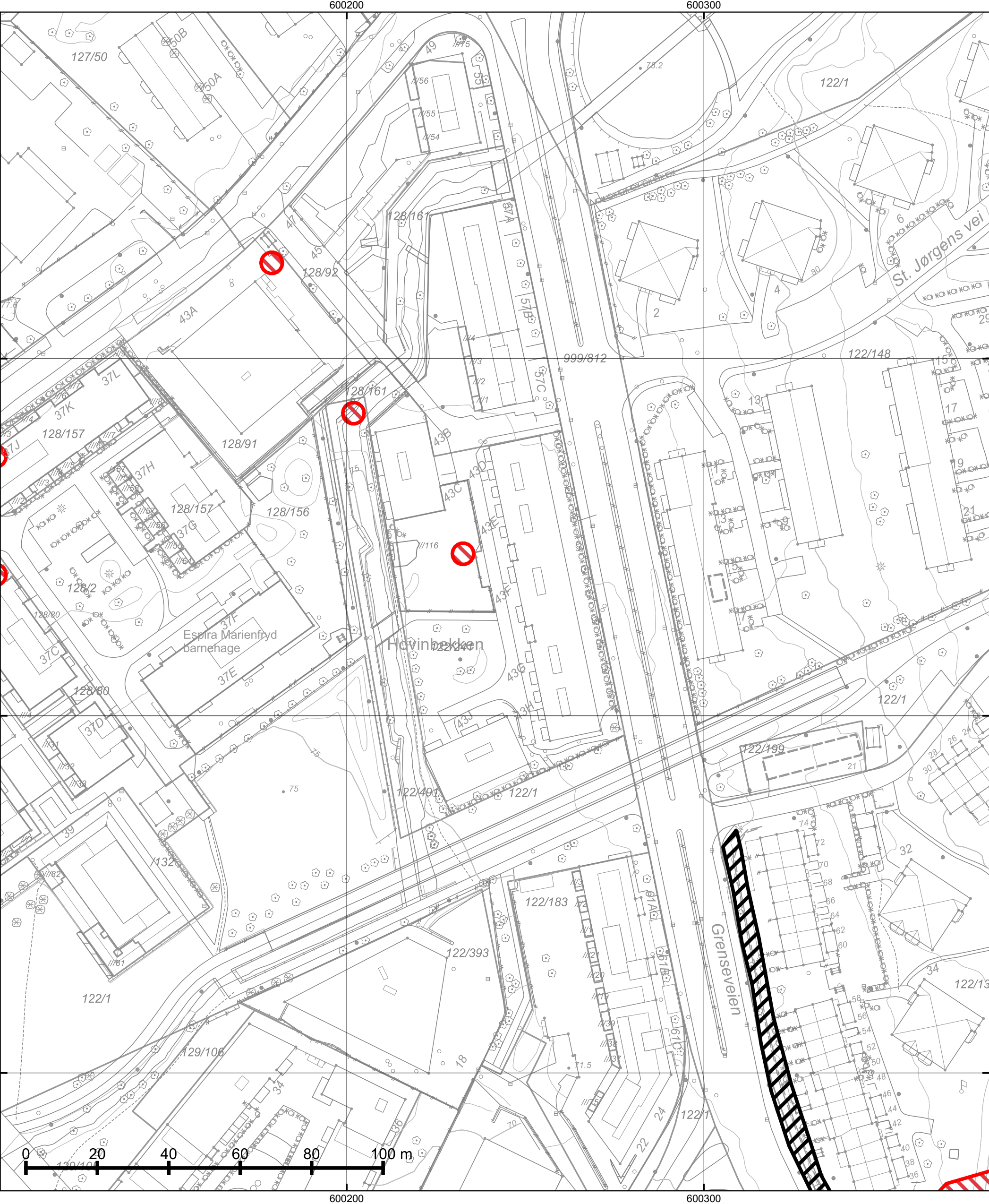
----- Formålgrense

----- Foreløpig plan

----- Plangrense (gammel lov)

----- Plangrense (ny lov)

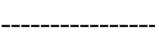
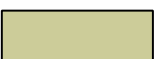
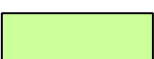
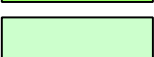
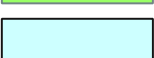
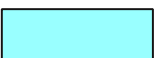
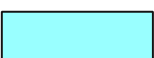
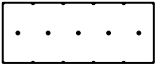
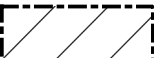
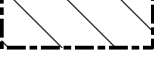
----- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 146409/ 86516493	Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER
	Adresse: HOVINVEIEN 43B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 122/241	

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



Oslo

S-4761

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hovinveien 45, Hasle, som reguleres til:
-Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse
og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukt-
tur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grøntareal. -Grønnstruktur
- friområde.

Vedtaksdato: 05.03.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201108300](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201108300

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 45, HASLE

Gnr. 128 bnr. 92 m. fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart alternativ 1, merket kartnummer OP2-201108300-1, datert 22.03.2013 og revidert 05.09.2013.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grønt-areal
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal for bolig og forretning/ bevertning i felt B1 og B/F1 skal ikke overstige 8 500 m² BRA, hvorav bruksareal for forretning/ bevertning i felt B/F1 ikke skal overstige 1 300 m² BRA. For felt B1 er parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnet i BRA.

For felt B/F1 er parkering, boder og tekniske rom helt under terreng ikke medregnet i BRA.

Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

I felt B2 tillates ikke bebyggelse. Feltet skal være uteoppholdsareal for gnr. 122 bnr. 241, syd for planområdet.

I felt B/F2 tillates etablert mindre teknisk anlegg og/eller serviceanlegg i tilknytning til felt B1 og B/F1. Dette skal ikke overstige 6 m² BRA og kote 81,0.

§ 3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og kotehøyder som vist på plankartet. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg med mer kan tillates over gesims med maksimum 3 meter høyde og inntrukket 3 meter fra gesims. Det tillates rekkverk og støyskjerm over maksimal gesimshøyde. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

I Felt B/F1, over næring, tillates oppført et felleshus med inntil 100 m² innenfor viste byggegrenser

Mot Grenseveien tillates inngangspartier på inntil 4 m² BRA etablert utenfor byggelinje/ byggegrense.

Balkonger og halvtak tillates etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.

Mot gårdsrom tillates balkonger og rømningstrapp etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.

Forretning skal etableres langs Hovinveien med minst en inngang mot denne.

Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd.

§ 3.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og utformes med variasjon i fasadeuttrykket, særlig mot Grenseveien. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Taklandskap over forretning skal beplantes og ha god brukskvalitet. Det skal være mulig å bevege seg fritt utendørs mellom taklandskap over forretning og uteareal på bakkenivå.

Takterrasser skal være felles for beboerne, og skal opparbeides med god brukskvalitet.

Alle leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående. Ensidige leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Det skal plantes trær langs Grenseveien og Hovinveien.

Del av felt B/F1 og B1 utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

Det tillates uteservering mot krysset Grenseveien / Hovinveien.

§ 3.4 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen skal følge den til enhver tid gjeldende norm.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Kjørevei

Kjørevei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

Det tillates plassering av renovasjon på annen veigrunn langs felles kjørevei for feltene B/F 1 og B1.

§ 4.2 Fortau

Fortauet langs Grenseveien og Hovinveien skal være offentlig. Fortau i Hovinveien skal være nedsenket forbi felles kjørevei.

§ 4.3 Gangvei

Gangvei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 5 Parkering

Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Garasjeanlegg for Hovinveien 43b-h og 45 skal ha samme atkomstpunkt fra felles kjørevei.

Maksimum 3 parkeringsplasser tillates etablert i kjørevei i tilknytning til barnehagelevering for Hovinveien 43b-h. Disse parkeringsplassene inngår ikke i beregning av BRA.

Sykkelparkering etableres i garasjekjeller, boder og utendørs etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

§ 6 Varelevering

Varelevering til forretning tillates etablert i vareleveringslomme langs Hovinveien.

§ 7 Grønnstruktur - friområde

Friområdet skal være offentlig.

Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området. Det tillates etablert kjørbare bro over Hovinbekken med maks. bredde 4 m. Det tillates etablert inntil ytterligere to krysningspunkt for gående innenfor planområdet.

Forstøtningsmurer skal i hovedsak oppføres med naturstein.

§ 8 Krav til uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av maks tillatt bruksareal for bolig.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.

Skråplanet mellom uteoppholdsareal over forretning og Hovinbekken skal trappes fra k 83,5 til k 77,0, skal ha et grønt uttrykk og skal opparbeides for opphold.

Det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper.

§ 9 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

Planen skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trekker langs Grenseveien og Hovinveien, utforming av lekeområder, torgareal mot krysset Grenseveien og Hovinveien og varelevering for næring, atkomster, gangveier og ledelinjer, Hovinkbeken og broer over bekken, taklandskap over forretning og takterrasser, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, høyde uteområder målsatt ved adkomster og i ganglinjer, parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg, søppelhåndtering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann. Utomhusplanen skal tilpasses føringer fra Vestre bekkedrag slik det er beskrevet i «Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom».

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Miljøforhold

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

For ny bebyggelse skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme, eventuelt gis bekreftelse fra leverandør på at tiltaket ikke kreves tilknyttet. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Dokumentasjonskrav - kulvert og avløpsledning, offentlig samferdselsanlegg og grøntstruktur.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

Før det gis igangsettelsestillatelse for gjennomføring av offentlige samferdselsanlegg og grøntstruktur skal Bymiljøetaten ha godkjent planene for disse arbeidene.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

§ 12.1 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien

Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak skal Vestre bekkedrag (med Hovinkbeken i dagen) mellom turvei D2 og Grenseveien være sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

§ 12.2 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens og Grenseveien

Før det gis igangsettelsestillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien være sikret opparbeidet.

§ 12.3 Torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien være opparbeidet.

§ 12.4 Fortau i Hovinveien og Grenseveien

Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal tilstøtende fortau mot Hovinveien og Grenseveien være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.03.2014 sak 55.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

S-4394

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

Vedtaksdato: 27.08.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200506483](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200506483

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Byggeområder

3.1 Utnyttelse

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

3.2 Plassering og høyder

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

3.3 Utforming

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

Blindvegg på tilbygg mot bakgård skal beplantes.

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

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet

Leilighetsfordeling skal beregnes sammenlagt for alle felt og skal tilsvare:

Kategori 1 - Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m² BRA

Kategori 2 - Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m² BRA

Kategori 3 - Minimum 50 % leiligheter med over 80 m² BRA.

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

3.5 Parkering

Parkering skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnormen for den tette byen. Inntil 40 erstatningsplasser fra tidligere garasjeanlegg skal etableres i tillegg. Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede. Maksimalt 5 plasser tillates etablert på terreng i tilknytning til forretning. Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18 m² per plass. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 3.6 Miljøforhold

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

3.7 Utomhusplan

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

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

§ 4. Friområde – park, turvei

Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området.

§ 5. Fellesområde – felles avkjørsel, gangareal

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

§ 6. Kulvert og avløpsledning

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

§ 7. Rekkefølgebestemmelser

7.1 Barnehagedekning

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

7.2 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien

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

7.3 Gang- og sykkelveiforbindelse over Grenseveien

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

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

Deres ref.: 02250088 . Vår ref.: 7433-1-102

Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Hovinbekken 1
Organisasjonsnr: 914214327
Seksjonseier: Natås, Elisabeth
Medeier: Haarseth, Øyvind
Leilighetsnummer: 102
Adresse: Hovinveien 43 B, 0576 OSLO
Seksjonsnummer: 102
Gnr. 122
Bnr. 241

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3133879.
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 6733897.
- 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)

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 274,74,-

Herav:

A konto fjernvarme
Felleskostnader alle
Felleskostnader

Pr. dags dato
617,00
2 309,00
1 159,74

Evt. fremtidig endring:

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 065,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	35 908,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Nils Cato Andresen, e-post:

hovinbekken1@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7433

Sameiet Hovinbekken 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinbekken 1

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 17:30, Hasle Skole, Hovinveien 48A, 0576 Oslo, Rom: Hallen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak om kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen
8. Reklamasjonssak mot utbygger JM vedrørende vannproblematikk i garasjen.
9. Forslag om bruk av sameiets fellesarealer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hovinbekken 1

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen protokollvitner velges på møte.

foreslått.

Sak 4

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 5

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_Årsrapport klar.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 237 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 237 000

Sak om kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen

Forslag fremmet av:

Mai Nguyen Jonsrud, Hovinveien 43 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til sak 6. på fjorårets årsmøte vedrørende utfordringer med periodevis store mengder med vann i garasjen.

Ifjor ble det sendt inn en sak vedrørende utfordringer med vann i garasjen. 32 stemte for, 0 stemte imot, og 11 stemte blank på at «styret innhenter ekstern rådgivning for å finne mest mulig optimale måter å håndtere- overvann i garasjen». Avstemmingen er godt innenfor flertallskravet på 50% og vedtaket ble dermed vedtatt.

På grunn av opplevelse av manglende informasjon, samt et vedvarende problem med vann i garasjen som er blitt betydelig forverret av denne vintersesongens større nedbørsmengde, ønskes det oppfølging av nevnte sak fra styret i forhold til arbeidet som er blitt gjort og veien videre.

Styrets innstilling

OBOS Prosjekt har kommet med et grovt kostnadsanslag for hva det vil koste å avrette p-plassene og lede vannet vekk fra biloppstillingsplassene.

- Skal man avrette hele garasjen, kommer det til å koste ca. 3,3 millioner kroner.
- Hvis man avretter plassene som er langs med ytterveggene, så koster det ca. 1,7 millioner kroner.
- Hvis man kun nøyer seg med veggen som er verst, så koster det ca. 800.000 kroner.

I tillegg kommer kostnader i forbindelse med arbeider i kjørebanelen.

Til sammenligning har det kostet et sted mellom kroner 7.500 og 10.500. hver gang man har sugd opp. Denne sesongen har det vært tre oppsuginger.

Alle priser er ekskl. mva.

OBOS Prosjekt sier at å flytte vanndammene fra p-plassene til kjørebanelen ikke løser problemet med at vann blir liggende og tære på betongen/armeringsjernet. Det må suges opp, og denne kostnaden får man uansett om man avretter eller ikke.

Styrets innstilling er å følge anbefalingen fra OBOS Prosjekt og fortsette å suge opp vannet, men prøve å få til en god avtale med et firma gjennom vintersesongen. Å avrette gulv er kostbart, og kostnaden med å suge opp vannet får man uansett.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: Styret har allerede fått et grovt kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt beskrevet over. Det er dyrt, og ingen vits å finregne på dette. Vi fortsetter å suge opp vannet og prøver å få til en god avtale med et firma gjennom vintersesongen.

Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret skal foreslå konkrete tiltak med kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen.

Sak 8

Reklamasjonssak mot utbygger JM vedrørende vannproblematikk i garasjen.

Forslag fremmet av:

Mai Nguyen Jonsrud, Hovinveien 43 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ristene JM har installert håndterer ikke nedbørstopperne og krav som stilles i TEK10 til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet er ikke ivarettatt, spesielt for eldre beboere og brukere med behov for handikaptilpasning. Det henvises til fjorårets sak hvor det ble henvist til artikkel fra Sintef: <https://www.sintef.no/community/fagblogg/poster/unnga-dammer-og-skader-i-underjordiske-garasjeanlegg>.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Det ønskes at styret følger opp med JM (utbygger) hvor det vises til dialog mellom tidligere styre og JM om smeltevannsproblematikk i garasjen.

Sak 9

Forslag om bruk av sameiets fellesarealer

Forslag fremmet av:

Dorte Drange, Hovinveien 43 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I sameiet bor det mange barn i skolealder, og vi foreldre er ofte ansvarlige for å arrangere for eksempel sommeravslutninger for skoleklasser. I området vi bor i er det mangel på offentlige steder å holde slike markeringer, noe som fører til at det kan være vanskelig å finne et sted å samles. Forslaget er å presisere at beboerne skal kunne arrangere for eksempel sommeravslutninger i fellesarealene. Hvorvidt styret ønsker å

skulle forhåndsgodkjenne hvert enkelt arrangement overlates til styret å bestemme. Det antas at bestemmelser om nærmere bruk av fellesarealene kan inntas i sameiets husordensregler.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at sameiets fellesareal skal være til disposisjon til avbenyttelse for alle beboere i sameiet. Når det gjelder forslaget om å arrangere avslutning for skoleklasser og idrettslag så mener vi at dette vil kunne medføre for stor slitasje på fellesarealet, både på grunn av antall deltakere, men også den forventede hyppigheten av slike arrangementer. Bruken må ikke stride mot sameiets vedtekter ref. 3 Seksjonseierne rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene. Styret mener videre at slike arrangementer som foreslått bør kunne avholdes på skolens område samt andre offentlige friområder i nærområdet. I forhold til feiring av barnebursdager så er dette som oftest arrangementer med langt færre deltakere og for et svært begrenset tidsrom. Styret mener at et vedtak i saken bør innlemmes i våre husordensregler.

Forslag til vedtak 1

Styrets forslag til vedtak: 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. Dette vil innlemmes i våre husordensregler som et nytt punkt.

Forslag til vedtak 2

Forslagsstillers forslag til vedtak: Seksjonseiere kan bruke fellesarealene til å samle barn og voksne for å markere ulike anledninger. Det kan for eksempel være fødselsdager eller avslutninger for skoleklasser og idrettslag.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på Årsmøte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem. Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Signe Britt Hovind	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Cato Andresen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Souhaila Benmoussa	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Rune Haugom	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Trond Sandgren	Hovinveien 43 J
Varamedlem	Marte Larsen	Hovinveien 43 J

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forsikring

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

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

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner.

Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 241

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

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har som mål at sameiets eiendom skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Vi har leiligheter bygget etter TEK10 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Herunder lovpålagte oppgaver og brannkrav. Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter.

Administrasjon/økonomi

Det har det vært utført løpende administrative oppgaver gjennom hele året. Styret har bistått beboere i små og store spørsmål. Bl.a. er det håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger mm. For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vektere, renholdere og vaktmester. Vi har også hatt befaringer i forbindelse med å innhente priser på vedlikehold. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Det er inngått avtale med Hovinbekken 2 i forhold til fordeling av kostnader ved felles brannvarslingsanlegg.

Styret har siden forrige årsmøte hatt 6 ordinære styremøter. Det har i tillegg vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter. Styret er for øvrig mer eller mindre i daglig kontakt vedr. små eller større saker som trenger oppfølging.

En ekstra utfordring har det også vært at mye kunnskap forsvant med tidligere styreleder Tor Karlsen, som fratrådte på siste årsmøte etter å ha sittet som styreleder helt fra det konstituerende årsmøtet i 2014. Tor Karlsen er blitt behørig takket for lang og tro tjeneste til beste for Hovinbekken 1.

Årsmøtet 2023 ble avholdt digitalt og oppslutningen var tilfredsstillende.

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

Styret utarbeider også budsjett i samarbeid med forretningsfører. Vi har en sunn økonomi, og ønsker å bygge opp en egenkapital som bl.a. kan benyttes til løpende vedlikehold. På denne måten unngår vi å be sameierne om lån. Det har det siste året vært stor økning i mange kostnader, i første rekke kommunale avgifter, men også på forsikring og varer og tjenester generelt. Økningen i kommunale avgifter har vært langt større enn konsumindeksen, og utgifter til vann og renovasjon utgjør ca. en fjerdedel av våre totale driftsutgifter. I tillegg har de fleste leverandører og samarbeidspartnere justert sine priser i henhold til konsumprisindeksen.

Styret hadde derfor ikke annet valg enn å sette opp felleskostnadene med 5% ved årsskiftet. Dette er likevel under hva forretningsfører anbefalte. Styret mener likevel vi skal

balansere budsjettet vel i havn også i 2024 ved fornuftig drift og et våkent øye på kostnadsbildet.

I 2023 var vi «heldige» og hadde færre reparasjoner mm enn hva budsjettet for 2023 ga rom for. Overskuddet for 2023 ble på hele kr 706.000. Da var det riktignok også budsjettet med evt. vedlikeholdsspyling av rørsystemene våre, men dette er satt på vent til 2025 etter en gjennomgang av rørleggerfirma. Budsjettet for utgifter til energi/strøm var også høyt i forhold til faktiske regnskapstall for 2023 idet spotprisen tidvis har vært lavere enn tidligere år. Vi hadde også lavere utgifter til gartnerfirmaet Grønt Grep, idet Bygårdsservice, vårt vaktmesterfirma, har div. gartner tjenester inkl. i vaktmesteravtalen.

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

Styret informerer at det er nødvendig oppgradering av heiser og nettet til elbil lading i år. Det er kommet krav fra Heiskontrollen og vårt eksisterende ladenett går på 2G og det kreves oppgradering til 5G. Dette er nødvendig vedlikehold og kostnader på ca kr 100.000 på heis og ca kr 50.000 på elbil lading er nødvendig å utbedre i år. I tillegg må vi bruke ca kr 125.000 til nødvendig vedlikeholdsspyling av avløpet.

Informasjon.

I 2020 tok styret i bruk OBOS sin nye app VIBBO, som fungerer som en informasjonskanal mellom styret og beboerne/eierne. Målsettingen er at all relevant informasjon skal både publiseres og ligge lett tilgjengelig der. De aller fleste beboerne har tatt appen i bruk. Styret har hatt mellom 800-1000 henvendelser årlig av ulik art. Sakene varierer voldsomt både i tematikk og hvilken innsats som må legges til grunn for å respondere på henvendelsen. Vi setter pris på å bli underrettet om smått og stort. For å kunne beholde historikken i ulike saker, ønsker styret helst at vi kontaktes på VIBBO eller på hovinbekken1@styrerommet.no. På VIBBO kan en merke av hvilke personer som skal kontaktes – eller skrive til styret som helhet.

Vedlikehold.

Styret er opptatt av at det både innvending og rundt husene skal være rent og representativt, og jobber kontinuerlig for å holde dette i hevd. Vi gjør dette både av estetiske årsaker, men aller mest for å komme store rehabiliteringsutgifter i forkjøpet. Fortløpende vedlikehold forebygger tyngre arbeider senere. Vi jobber også mye proaktivt med ventilasjonsaggregatene på tak. Historikken på disse er som kjent ikke god, men ved jevnlig inspeksjon forebygges mange problemer. Her jobber både styret, Solland og vaktmester for å sørge for stabil drift. Dette har gitt resultater, selv om vi i 2023 opplevde en lang driftsstans i oppgang J. Den lange stansen skyldtes i første rekke at maskindeler måtte bestilles og produseres i Danmark.

Vi har også jevnlig vernerunder for å sjekke at alt er i orden. Og en slik vernerunde i april måned har resultert i en større reklamasjonssak overfor JM, idet det ble oppdaget en sprekk / sig i teglstensbekledningen på hjørnet av B-blokken. Så vel fagkyndig person fra OBOS som fra JM ble kontaktet, og etter nærmere befaring har nå JM utført rehabiliteringsarbeid på samtlige teglstensfasader slik de også gjorde på langblokken mot

Grenseveien i 2016. Kun gavlveggen på langblokken samt et lite område på barnehagens vegg gjenstår og er forventet ferdig før sommeren.

I senere tid har vi også vært i dialog med JM vedrørende trappehuset i oppgang B. Trappehuset har glidd litt ut. JM er i gang med undersøkelser om hva som har skjedd og hva de kan gjøre i forhold til reparasjon samt hindre at det skjer igjen.

Vi har hatt service på røykluker, vi har byttet komponenter i fyrrommet, sjekket nødllys osv. Ustabil varmtvannstilgang i oppgang D har forårsaket mye hodebry både for styret så vel som rørlegger. Vi har, etter inspeksjon i flere leiligheter, erfart at den enkelte beboers vedlikeholdsansvar i forhold til å rense egne kraner også er med på å sikre en mer stabil tilførsel av varmtvann.

Sameiet er nå i en alder hvor garanti-tiden er ute, og hvor større vedlikeholdsoppgaver venter. Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsplan sammen med OBOS Prosjekt. De var svært fornøyde med tilstanden i sameiet, og vi fikk grønt på samtlige punkter. Mange vedlikeholdsoppgaver skjer jo kontinuerlig. OBOS lanserte nylig en vedlikeholdsmodul på styrerommet.no – styret har gått til innkjøp av denne, idet modulen skal være et godt verktøy i forhold til planlegging og oversikt over vedlikeholdsoppgaver. Rørspyling samt eventuell maling av oppgangene er blant oppgaver som vurderes utført i 2025.

Brannsikkerhet.

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er ikke konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til Securitas. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning.

Om en beboer må/skal gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid.

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

Vi har heldigvis hatt få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra Securitas. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du **3-tre** minutter på å gå ned til tavla i gangen (innenfor inngangsdøren) og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbake stille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Ved utløsning av falsk brannalarm vil utløseren selv stå ansvarlig for betaling av utrykningsgebyr til Securitas. Pt. utgjør dette gebyret kr 2.952,50.

Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller Securitas/OBRE.

Securitas vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede. Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødllys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

Etter tilbakemelding på årlig inspeksjon av brannanlegget har vi også oppdatert orienteringsplanene der hvor det har vært nødvendig.

Sikkerhet.

Securitas Bomiljøvekteren patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom ikke en fra styret selv er til stede, så må andre sjekke området, tilbake stille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek10. Det er kostnadsfritt å tilkalle en vokter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessigheter og «guttestreker», og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger.

Styret har i 2023 fått satt opp ekstra dører inn til en del av bodområdene, nettopp for å forhindre at uvedkommende skal kunne oppholde seg i bodområdene. Ta gjerne kontakt både med styret og Securitas om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd. Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet. Hemer Lås har bistått med bytte av en rekke låser, dørpumper samt håndtering av nøkkelbestilling. Styret har også skiftet dørkoder til alle oppganger, og oppfordrer alle til å begrense kjennskap til disse ut over husstanden. Posten har egen kode.

Vaktmester.

Som kjent gikk vår vaktmester gjennom alle år, Kai, av med pensjon i januar 2023. Kai hadde tilsyn med sameiets eiendom både i ordinær arbeidstid, men like gjerne tok han en inspeksjonsrunde i egen fritid. Kai var ansatt gjennom Oppsal Vaktmestersentral, hvor vi er medeiere med en andel i overkant av 3%. Samtidig som Kai gikk over i pensjonistenes rekke ga Oppsal Vaktmestersentral beskjed om en vesentlig prisøkning for et eventuelt fortsatt vaktmesteroppdrag hos oss, til tross for at Oppsal i utgangspunkt stod for vaktmestertjenesten i både Hovinbekken1, 2 og 3. Vaktmestersentralen meddelte videre at de nå ønsket å konsentrere sin virksomhet i området rundt Oppsal mm.

Etter anbefalinger fra Oppsal Vaktmestersentral gikk Hovinbekken 1,2 og 3 inn i samtaler med Bygårdsservice AS, som allerede utførte vaktmestertjenester i flere nærliggende sameier. Kontrakt ble signert og vi fikk ny vaktmester fra 1. april i 2023. Det er helt klart at veien blir til mens man går, og at det har vært litt innkjøringsutfordringer med nye folk, men styret har hatt en tett og god dialog med de ansatte i Bygårdsservice og vi tror nå at Bygårdsservice også er blitt godt kjent med sameiets anlegg og eiendom. Som en følge av oppsigelsen av vaktmesteravtalen med Oppsal Vaktmestersentral vil vi også tre ut som medeiere i vaktmestersentralen.

Heis.

Vi har 7 heiser i sameiet. Heisene er nødvendige, men kostbare. Selve driften og vedlikeholdet er kostnadskreven. KONE har vedlikeholdsansvar, og rykker ut ved stans. De foretar også jevnlig servicekontroll.

Merk at det i fire av fem tilfeller er stans som følge av feil bruk - grus i rillene nederst i heisen er en klassiker, samt inn- og ut flyttere som fyller heisen med gjenstander til den stanser.

Merk at det kun er styret som har anledning til å rekvirere heismontør – dette fordi det ikke alltid er behov av overnevnte årsaker, og at enhver utrykning er svært kostbar – mellom 10-15 tusen kroner på kveldstid. Det er dyr feilpakking. Styret har rykket ut for å assistere i mange av heisstansene. Samtidig har vi avtale både med KONE og med Securitas som kan bistå. Vi er dermed godt dekket om noe skjer.

Vi minner om at den enkelte beboer i enkelte tilfeller kan bli ansvarlig for kostnader til utrykning fra KONE, dette gjelder bl.a. når vi må tilkalle KONE for å hente opp nøkler og annet som beboerne mister i heissjakten.

Vask av fellesareal/garasje.

Vi bruker Ren Service (tidligere Alliansen Renhold), som har levert gjennomgående meget god kvalitet. Styret jobber kontinuerlig med å overvåke kvaliteten på jobben som gjøres. Vi har også vasket bod-gangene i kjeller flere ganger når styret har sett at det har vært behov for dette. Styret kjøper inn en oppmerksomhet til vår faste vasker hver jul. Vi har også hatt en hovedvask av garasjeanlegget, og feiet kjørebane maskinelt et par ganger ut over dette. Vi suger også opp overflatevann i garasjen ved flere anledninger. Som vel kjent har store nedbørsmengder i form av så vel snø som regn ført til behov for hyppigere vannoppsug. Vi har også tilkalt renhold ved behov ut over ukentlig vask, både ved uhell hos beboere og uregelmessig adferd/hæverk. Gårdsrommet vil bli feiet av vårt vaktmesterfirma Bygårdsservice til våren. Bygårdsservice har nå også ansvar for den årlige garasjevasken.

Garasje og smeltevannsproblematikk

Det har vært en sesong med ekstra mye vann i garasjen. Store nedbørsmengder har ført til at biler har tatt med seg mye snø inn i garasjen som har smeltet. Selv på dager uten snøvær har bilene tatt med seg mye snø fra veiene som ligger i hjulbuene. Anlegget vårt er laget uten sluk, og det stiller krav til oss som drifter anlegget om å jevnlig kvitte oss med smeltevannet som blir liggende. Slissene med rister som utbygger JM har laget tar unna noe vann, men ved større nedbørsmengder er oppsuging av smeltevannet nødvendig for å hindre at det flommer over.

Sist årsmøte ble det bestemt at styret skulle ta kontakt med eksterne rådgivere for å håndtere vannmengdene i garasjen. Styret tok tidlig kontakt med firma som driver med pumpe-system, slik at man selv enkelt kunne pumpe vekk smeltevannet uten å leie inn tjenester som driver ved oppsug. Løsningene var ikke praktiske, og kommunen forbyr dessuten pumping av slikt vann ut i avløpsnettet. Det er mulig å investere i sluk med drenering til grunn. Dette må likevel søkes om, og det må installeres oljeutskiller som krever ettersyn og jevnlig service. Kommunens anbefaling er å suge opp smeltevann med maskiner, og dette har også vært styrets konklusjon.

Anlegget er bygget etter TEK10. Her stilles det ikke krav til verken fall eller sluk i garasjeanlegg, og vannet vil derfor ikke enkelt forsvinne av seg selv. Dette er en kjent problemstilling for mange garasjer, og selv om det ikke er noen trøst, så gjelder det ikke bare oss og det er mange som har langt mer vann i garasjen sin. Utbyggere må søke og få tillatelse til drenering av smeltevann på egen tomt, og man må ha et felles avløpssystem hvor alle sluk er ført til et anlegg med oljeutskiller. Dette er kostbart og blir derfor sjelden utført. Ansvar og kostnadene for å fjerne smeltevannet legges dessverre på oss.

Styret tok etter hvert kontakt med OBOS Prosjekt for hjelp til å se på andre løsninger. Igjen ble temaet med sluk tatt opp, og man så på muligheter for å drive avretting av gulvet. Man kan lese den fullstendige rapporten som er vedlagt denne innkallingen til årsmøtet.

Konsulentene anbefaler at vi fortsetter å gjøre oppsug av smeltevann med jevne mellomrom gjennom vintersesongen, men de påpeker også en ukjent problemstilling for styret så langt. Det er dårlig beskyttelse av betongen mot salter i smeltevannet fra biler, noe som kan forårsake store kostnader med betongrehabilitering lenge før det normalt bør være nødvendig. Vi må her se på ulike tiltak for å beskytte betongen, og det er en dialog med utbygger JM vedrørende dette.

Garasje og parkering.

Det er etablert ladestruktur til samtlige plasser, og alle som ønsker har fått kjøpe ladeboks. Det har vært litt trøbbel med noen ladebokser i løpet av året, men dette har blitt utbedret av leverandør. I forbindelse med ladeboksene måtte vi bytte operatør. EvBox legger ned i Norge og ny avtale med Laddel er opprettet. De har 24/7 servicetelefon. I skrivende stund er overføringen til Laddel ikke skjedd, men alle involverte vil bli kontaktet av ny leverandør. For brukerne innebærer det at de blir fakturert etter spotpris + 25 øre.

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

Styret konstruerer og distribuerer styret helårsoblater til samtlige samarbeidspartnere som renhold, vaktmester, barnehagen etc, samt en utstrakt utdeling av dagsoblater til beboere som skal flytte inn/ut eller har behov for kjøring i gårdsrom. Dette er tidkrevende, men nødvendig. Vi har som i alle år også i 2023 fulgt opp feilparkerte kjøretøy, gitt advarsel og flere ganger ukentlig låst opp bommen for ulike kjøretøy som beboerne vil ha inn i gårdsrommet.

Meldinger om bomåpning skal ikke til styreleder, men sendes på VIBBO til rette vedkommende der, eventuelt på epost til styret@hovinbekken.no. Dette skal meldes minst 24 timer i forveien. Vi har tre MC-plasser som kan leies av beboerne. Vi selger og distribuerer garasjeåpnere, en åpner koster ca. kr 850,-.

Sykkelparkeringene er til tider fulle, men styret fjerner eierløse og hensatte sykler hver vår i samarbeid med vaktmester, og det er et betydelig antall som fraktes vekk. Hensatte sykler har tidligere vært gitt bort til Hasle skoles musikk-korps som setter disse i stand og selger de på marked. Vi henger lapper på samtlige sykler, og lapper som ikke er fjernet innen et gitt tidsrom, regnes som hensatte. Uten denne innsatsen ville sykkelstativer og sykkelboder vært helt ufremkommelige. Vi oppfordrer alle om å fjerne sine sykler som ikke er i bruk, både i sykkelboder i kjelleren og utendørs. Styret vil fortsette den årlige lukingen/fjerningen av tilsynelatende eierløse sykler. Det bes også om at små barnesykler plasseres i egne boder, ikke i trappeoppgangene.

Fjernvarme – individuell måling.

Målerne sikrer den enkelte seksjonseier helt presist forbruk, både når det gjelder varmtvann og oppvarming av radiatorer. Avregning skjer 31.12. Styret/OBOS mottar vanligvis avregningsgrunnlaget i løpet av mars måned og vil da fortløpende informere den enkelte seksjonseier om påløpt forbruk i foregående år. Om en bruker mindre enn estimert, vanker det (kanskje) penger tilbake, mens overforbruk ift estimat etterfaktureres. Forbruket av varme/varmtvann varierer voldsomt mellom de enkelte seksjoner.

Forskjellene i forbruk på identiske leiligheter kan være 30 ganger. Det er derfor etter styrets oppfatning soleklart rettferdig at den enkelte betaler for sitt eget forbruk. Prisene på fjernvarme følger strømprisene (minus 5%).

Telia.

Vi har en avtale med Telia som har to mobilantenner på taket av langblokka. Dette gir over 44 tusen i årlig inntekt til sameiet. Antennene er ikke til skade eller belastning for beboerne ifølge Statens Strålevern, og det er greit å vite at strålingen går rett ut fra antennene, og ikke på oss.

Bredbånd-avtale med Telenor.

Vi har det som i skrivende stund heter frihet M, som er en svært fleksibel avtale, der beboerne selv kan velge bredbåndshastighet og/eller kanaler helt fritt og fortløpende gjennom avtaleperioden. Vi har nå også valgt å kalle avtalen kun for «bredbånd». Avtalen har gjort at det store flertall av beboerne har kunnet si opp sine relativt kostbare tilleggsavtaler på ekstra bredbåndskapasitet. Avtalen er reforhandlet, og i forhold til dagens månedspris på kr 493 vil ny månedspris fra 1.5.2024 være kr 455.

Beboer-tavler ved inngangsdør.

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

Uteområdene.

Etter inngåelse av ny vaktmesteravtale så inngår også beskjæring av busker/trær, gjødsling, kalking, plenklipp etc i vaktmesterinstruksen. I forhold til beskjæring så gjelder det også i forhold til buskene som er plantet i forkant at alle terrassene på bakkeplan. Beboere på bakkeplan som har tilgang til blomsterkasser kan til en viss grad stelle/plante disse selv, men endringer av større karakter skal underrettes styret før igangsettelse. Det er viktig at området fremstår helhetlig og representativt.

På grunn av reparasjonsarbeidene på fasadene som har pågått siden mai 2023 har det vært nødvendig å klippe ned/fjerne vegetasjon langs noen av husveggene. JM vil komme på befaring våren/forsommeren 2024 for å se på hva som må erstattes og plantes på nytt.

Arrangementer.

Styret ønsker å bidra til et godt bomiljø og at beboerne kjenner til/vet om hverandre.

Etter noen års opphold pga covid mm arrangerte styret i 2023 igjen en sommerfest i juni. Vi valgte å gjøre det rimeligst mulig for sameiet, med enkel, kortreist grillmat på innleid grill og frivillige grilloperatører, og godt med styreprodusert tilbehør. Værgudene stod oss bi og det var stort fremmøte på fellesområdet. Alt av utemøbler var forresten pusset og beiset på styredugnad.

Den tradisjonelle julegrantenningen 1. søndag i advent er også et arrangement som synes verdsatt av beboerne. Hasle Brass underholdt med fin julemusikk (til tross for stive fingre og fastfrosne ventiler) og de fremmøtte fikk servert gløgg og pepperkaker.

Engasjer deg!

Ta et tak når du ser at noe ikke er på stell, og rapporter gjerne til styret om noe ikke er som det skal. Bruk VIBBO eller epost hovinbekken1@styrerommet.no ved ting som kan vente, sms om det haster og ring om noe er akutt. Et bomiljø blir ikke bedre enn en gjør det til selv, og på Hovinbekken har vi de fleste forutsetninger for å leve det gode (by)liv. Styret jobber aktivt for å holde en høy standard på våre boliger og på fellesarealene, til glede for beboere, deres gjester samt våre naboer.

Styret Hovinbekken 1:

Signe Britt Hovind (styreleder), Trond Sandgren, Rune Haugom, Cato Andresen, Souhaila Benmoussa og Marte Larsen(varamedlem).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 770 023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Det er vanskelig å spå om energikostnadene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men vi har valgt å opprettholde budsjettet for foregående år.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hovinbekken 1.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene:

Felleskostnader økes med 5% fra 01.01.2024 og TV/Bredbånd økes med kr 39 pr seksjon pr mnd fra 01.03.2024. Bredbånds-/TV avtalen er reforhandlet og fra 01.05.2024 vil månedsprisen utgjøre kr 455 pr. seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINBEKKEN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINBEKKEN I.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • 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 2023, 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 273 604	4 986 758	5 274 000	5 538 000
Antenneanlegg		44 884	41 754	40 000	45 000
Andre inntekter	3	27 397	30 559	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 345 885	5 059 071	5 324 000	5 593 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-34 742	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-225 000	-230 000	-237 000
Revisjonshonorar	6	-17 786	-12 565	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-194 863	-187 340	-200 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-35 002	-62 087	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-838 592	-981 465	-1 210 000	-1 040 000
Forsikringer		-242 276	-185 741	-220 000	-246 000
Kommunale avgifter	9	-1 247 906	-1 043 427	-1 198 000	-1 452 000
Andre anlegg	10	-68 426	-3 279	-7 000	0
Kostnader sameie	16	-85 525	-177 838	-180 000	-70 000
Energi/fyring		-243 943	-497 093	-505 000	-505 000
TV-anlegg/bredbånd		-628 493	-604 602	-628 500	-674 000
Andre driftskostnader	11	-849 185	-713 834	-774 500	-916 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 714 427	-4 729 012	-5 253 000	-5 445 000
DRIFTSRESULTAT		631 459	330 058	71 000	148 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	75 445	20 707	10 000	6 000
Finanskostnader		0	-181	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		75 445	20 526	10 000	6 000
ÅRSRESULTAT		706 904	350 584	81 000	154 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	706 904	350 584
--------------------------	---------	---------

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	121 273	189 248
SUM ANLEGGSMIDLER		121 273	189 248
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 084	875
Kundefordringer		-1 702	4 926
Forskuddsbetalte kostnader		392 423	468 532
Andre kortsiktige fordringer	13	18 856	0
Energiavregning	14	63 697	183 774
Driftskonto OBOS-banken		882 708	628 838
Sparekonto OBOS-banken		2 763 660	2 350 838
SUM OMLØPSMIDLER		4 125 725	3 637 782
SUM EIENDELER		4 246 998	3 827 031

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 891 296	3 184 392
SUM EGENKAPITAL	3 891 296	3 184 392

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	113 717	120 786
Leverandørgjeld	241 740	520 762
Skyldige offentlige avgifter	0	35
Annen kortsiktig gjeld	15 245	1 056
SUM KORTSIKTIG GJELD	355 702	642 638

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 246 998	3 827 031
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	16 0	2 496 465

Oslo, 13.02.2024

Styret i Sameiet Hovinbekken I

Signe Britt Hovind
Cato AndresenRune Haugom
Souhaila Benmoussa

Trond Sandgren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 932 056
Felleskostnader	1 458 120
Kabel-TV	638 928
Garasjeleie	233 700
Parkeringsleie	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 273 604

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	1 750
Nøkler	2 780
Parkering	22 867
SUM ANDRE INNTEKTER	27 397

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430
------------------------------	----------------

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 2022/2023, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 786.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
------------------	--------

OBOS Prosjekt AS	-22 285
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 467
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-35 002
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 108
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-135 969
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-33 159
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 330
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 115
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-69 373
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-165 388
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 064
---------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 086
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-838 592
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-819 879
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-428 027
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 247 906
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE ANLEGG**

Resultat vaktmestersentral 2022	-68 426
---------------------------------	---------

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-68 426
-----------------------------------	----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 992
Lyspærer og sikringer	-6 950
Vaktmestertjenester	-261 881
Vakthold	-365 040
Renhold ved firmaer	-183 338
Andre fremmede tjenester	-2 606
Kopieringsmaterieill	-1 460
Trykksaker	-2 142
Andre kontorkostnader	-387
Porto	-460
Kontingenter	-2 900
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-5 771
Velferdskostnader	-12 258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-849 185

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	67 938
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 662
Andre renteinntekter	1 176
SUM FINANSINNETEKTER	75 445

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering brannanlegg	18 856
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	18 856

NOTE: 14**ENERGI- AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 006 368
SUM INNETEKTER	-1 006 368

KOSTNADER

Administrasjon	53 993
Fjernvarme	1 016 072
SUM KOSTNADER	1 070 065

SUM ENERGI- AVREGNING	63 697
------------------------------	---------------

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: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-210
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-245

NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eide 3,13% av Oppsal Vaktmestersentral frem til 31.03.2023. Selskapet hadde frem til 31.03.2023 solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vms og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms som utgjør kr 2 787 221 i 2022. Solidaransvar utgår fra 01.04.2023. Selskapets andel i Oppsal vms vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Oppsal vms er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "vaktmestertjenester" .

Selskapets andel egenkapital i Oppsal Vaktmestersentral vil bli utløst i 2024.

Hovinbekken 1 Sameie

Vurdering av overvann i garasjeanlegg



Februar 2024

Oppdragsnummer	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:
240089			
	Andreas Verdich	Erling Sundqvist	Øyvind Bodsberg

2 SAMMENDRAG

Styret i Sameiet Hovinbekken 1 kontaktet OBOS Prosjekt for å gjennomføre en befaring og vurdering av utfordringer med overvann som samler seg i garasjeanlegget på vinterstid. Det ble gjennomført en befaring i begynnelsen av februar 2024. Under befaringen deltok representanter fra styret.

Under befaringen stod det en del vann i garasjeanlegget, spesielt ved parkeringsplasser mot yttervegger. Her har utbygger tidligere slisset inn renner. Utover enklere fjerning av overflatevann med bruk av vannsuger har rennene liten effekt på mengden overflatevann som blir stående ved parkeringsplassene. Renner skal være behandlet med belegg for å beskytte betong og armering som har fått redusert overdekningen ved etablering av renner. Denne ble ikke inspisert siden renner var overfylte.

Eventuell etablering av sluk og tilkobling til offentlig overvann, tillattes ikke av Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune. VAV beskriver i sin veileder at dette eventuelt kan utføres med fordrøyning på egen tomt. Her stilles det krav til egen søknad til VAV for godkjenning av løsning med oljeutskiller m.m. Det kommer ikke frem av byggesaken til prosjektet om denne løsningen ble vurdert eller søkt om.

For Hovinbekken 1 og 2 ble det ikke prosjektert eller etablert en god løsning for håndtering av smeltevann. Garasjeanlegget er godt ventilert, men det har ikke kapasitet til opptørring av smeltevann. På vinterstid i perioder med snø er det behov for manuell fjerning av smeltevann ved hjelp av vannsuger og gulvvaskemaskin. I tillegg til smeltevann drar biler med seg mye skitt, stein og sand. Håndtering av smeltevann er ikke beskrevet i FDV-dokumentasjon. Ansvaret plasseres på de respektive styrene med forskjellig tilnærming til hvordan dette håndteres.

Etablering av sluk i etterkant er vanskelig å få gjennomført. Etablering av fall til sluk og kummer er kostbart. I tillegg til krav om søknad og godkjenning fra VAV må det etableres oljeutskiller og godkjent løsning med fordrøyning eller tømning. I tillegg må grunnvannstand hensyntas for å sikre innsig og tilbakeslag fra grunnvann.

I første omgang anbefales det at styret for på plass avtaler med vaktmester eller driftsselskap for regelmessig fjerning av smeltevann og vasking av garasjeanlegget med gulvvaskemaskiner. Ytterligere tiltak for å sikre levetiden til betongkonstruksjonene med bedre fall ved parkeringsplasser og beskyttelse av betong med hulkil og belegg bør avklares og gjennomføres.

3 REGELVERK, PRAKSEPTERTE LØSNINGER OG ANBEFALINGER

Teknisk forskrift (TEK10/17) stiller ikke krav til håndtering av smeltevann i garasjeanlegg. Det stilles i kapittel 8 i TEK krav til sikre gangatkomster og ganglinjer fra parkeringsplasser.

Garasjeanlegg har normalt eksponeringsklasse XD3. *(vekselsvis vått og tørt. Deler av parkeringsanlegg i kontakt med klorider).* Eurokode 2 – prosjektering av betongkonstruksjoner (NS-EN-1992-1-1 pkt. 7.3.1) sier følgende: «Det kan være nødvendig med spesielle tiltak for konstruksjonsdeler i eksponeringsklasse XD3. Valg av passende tiltak vil avhenge av typen av det aktuelle aggressive stoffet.»

Byggforsk detaljblad «312.130 Utforming av dimensjonering av parkeringsanlegg» beskriver flere løsninger for håndtering av overvann og beskyttelse av konstruksjoner mot kloridinntrengning.

Punkt 74 Vann og fukt sier følgende:

«Bilene tar med seg fuktighet inn i parkeringsanlegget i form av våt bil eller snø og is. Snøsørpe fra bilens understell kan ha høyt kloridinnhold, og konstruksjonen må tåle eller beskyttes mot dette. I tillegg blir noen anlegg rengjort med spyling. Vann og fuktighet som tilføres parkeringsanlegget, må fjernes.

Parkeringsanlegget må utformes slik at det ikke blir stående vann på gulvet. Vann på gulvet kan ledes bort med fall og avrenningsmuligheter som sluk, en stripe uten tett dekke (for eksempel kun grus) eller permeabel asfalt. Fallet bør lede vannet bort fra gangbaner. Se også Byggdetaljer 525.307.

I noen tilfeller kan vann på gulvet føres til overvannsnett. Forurensingsforskriften har ikke krav om oljeutskiller i avløp fra parkeringsanlegg, men anleggseier (som oftest kommunen) kan ha et slikt krav. Alternativt kan vannet ledes til en pumpekum. Uansett tiltak kan man ikke forvente at gulvet alltid er helt tørt. Veggmaterialer bør derfor være robuste nok til å tåle vannsprut.»

Under punkt 5.3.2 i Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune sin veileder for oljeholdig avløpsvann står det følgende: «Vann- og avløpsetaten tillater ikke tilknytning av sluk i private eller offentlige garasjeanlegg til offentlig avløpsnett, ettersom vi vil begrense tilførselen av overvann (nedbør) til avløpsnett. Et privat garasjeanlegg med sluk i gulvet må derfor drenere avløpsvannet (overflatevann) i grunnen. Se avsnitt 2.3.11 i veileder til byggesak.

Drenering av overvann må avklares med riktig myndighet, da det er mulighet for grunnforurensning og evt. Nærliggende sårbare områder. Det må legges til rette for at evt. olje/kjemikaliesøl skal tørkes opp, og ikke bli en del av drenevannet. Merk at installasjon av sluk som dreneres i grunnen generelt ikke anbefales da det vil øke risikoen for utslipp og forurensning.

Norsk Betongforening sin rapport nr. 8, Parkeringshus i betong, er en omfattende rapport med anbefalinger for prosjektering og utførelse av betongkonstruksjoner i parkeringsanlegg, med formål om å bidra til prosjektering, produksjon og vedlikehold som fører til mer bestandige parkeringsanlegg. Her følger utvalgte anbefalinger i rapporten:

«4.5 Valg av konstruksjonsløsning. Det anbefales å alltid prosjektere gulv eksponert for vann med fall mot renne/sluk. Vanlig praksis i dag er imidlertid å prosjektere gulv uten muligheter for avrenning. Skal man sikre avrenning, er minimum fall på 1:50 å anbefale. Vannet bør styres mot dremsrenner og deretter mot sluk eller ut av parkeringshuset. Vannet bør styres mot dremsrenner og deretter mot sluk eller ut av parkeringshuset. Lavbrekk er uheldig, og må prosjekteres riktig. Støpeskjøter og fuger i gulv bør generelt legges i høybrekk og langs vegger med fall vekk fra veggen.»

«Overgangen mellom dekke og vegg/søyle bør utføres med hulkil. Støpeskjøter i nivå med dekket kan unngås ved å støpe nederste 10-20 cm av vegg/søyle sammen med dekket, såkalt «kicker». Der man har fuger/sprekker i slike overgangssoner, er det spesielt viktig med løsninger som hindrer klorider adgang til betong.»

«Rutinemessig rengjøring, spyling/vasking, inspeksjon og vedlikehold er uansett svært viktig, spesielt i parkeringshus uten påkjenning av regn og uten fall mot sluk/renne.»

«Velg solide og bestandige løsninger ved knutepunkter, lavbrekk og overganger. Konstruktive detaljer som bidrar til at kloridholdig vann i minst mulig grad blir liggende på betongen, men i størst mulig grad ledes vekk fra betongen.

«Vannavvisende overflatebehandling eller tette belegg kan bidra til å redusere kloridinntrengingen og dermed være med på å utsette kloridinntrenging i betongen. Slike løsninger har derimot begrenset levetid og bør kun brukes **i tillegg** til at betongen skal være prosjektert for lang levetid i riktig eksponerings- og bestandighetsklasse.»

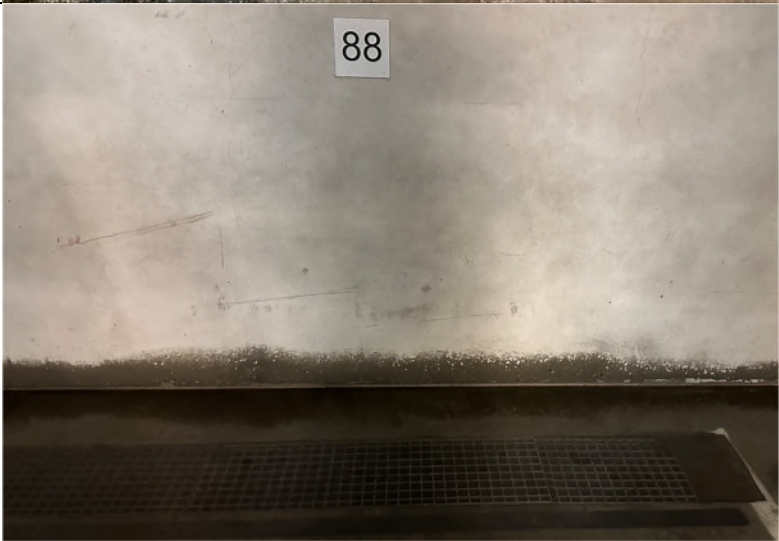
«Kloridkonsentrasjon på dekker kan reduseres ved systematisk spyling/vasking. Dette er spesielt viktig på dekker uten avrenning mot sluk/renne»

4 BILDER FRA BEFARINGEN



Bilde 1:

Tilnærmet ubehandlet betongelementsøyle stående i kloridholdig smeltevann. Hull for innstøping av armeringsdybler på begge sider er synlige. Hulrom mellom søyle og betongdekke/fundament er tettet med gysemasse, normalt Nonset 50. Kloridholdig smeltevann trekker lettere inn i gysemasse og eksponerer tidligere armeringsdybler for klorider enn armering i betongelement. Armeringstegninger er ikke tilgjengelige for verifisering av doverdekning, bestandighet- og eksponeringsklasse. Bør være XD3, M40 og 50 mm overdekning.

	Bilde 2: Tilnærmet ubehandlet avrundet betongelementsøyle. Her sees saltansamlinger etter fordampning av smeltevann. Utover sliping, er betongdekket ubehandlet med normalt nivå av riss og luftporer. Armeringstegninger for betongdekket er ikke fremlagt. Overdekning, bestandighet- og eksponeringsklasse er også her ukjent. Bør være XD3, M40 og 50 mm overdekning.
	Bilde 3: Viser nedre del av veggelement stående i smeltevann. Betong er tilnærmet ubehandlet, kun enkelt hvit støvbinding som overflatebehandling. Laveste nivå er mot yttervegg. Her har utbygger tidligere slisset inn ca. 50 mm dype renner for oppsamling av smeltevann. Renner fylles raskt opp. Uklart om renner er tilstrekkelig behandlet for å beskytte betong og armering med sterkt redusert overdekning.
	Bilde 4: Nærbilde av nedre del av betongelement i yttervegg som i praksis er helt ubehandlet. Utstøping med ekspanderende Nonset gysemasse. Det er ikke tegn til riss eller oppsprekking fra armeringskorrosjon. Kloridinnhold og dybde i betong og gysemasse er ikke målt.

	Bilde 5: Viser betongelement som er overflatebehandlet med akrylmaling som flasser i nedre del. Denne overflatebehandling er lite egnet for fuktpåkjenninger fra smeltevann. Har tilnærmet null effekt for økt bestandighet og motstand mot kloridinntrenging.
	Bilde 6: Viser betongelement mellom to ståldører. Stålbleslag har tydelig tegn til korrosjon og overflatebehandling av betong flasser. Tydelig tegn på fuktig og aggressivt miljø. Stålkvalitet og korrosjonsklasse på dører og beslag er ukjent.
	Bilde 7: Viser betongsøyle tilsvarende bilde 2, i tilstøtende garasjeanlegg i Sameiet Hovinbekken 2. Her har utbygger tidligere utbedret overgang mellom betongsøyle og betongdekke med hulkil og polyreabelegg. Denne løsningen har en betydelig effekt på reduksjon av kloridinntrenging i overgang mellom søyle og betongdekke. Levetiden til betongen forlenges betraktelig og behov for betongrehabilitering reduseres tilsvarende.

**Bilde 8:**

Viser nedre del av betongvegg i tilstøtende garasjeanlegg. Her er vegger også utbedret med hulkil og polyreabelegg. Det er ikke gjort tiltak for å bedre avrenning eller overflatebehandling av betongdekket.

**Bilde 9:**

Viser et uavhengig garasjeanlegg hvor det fra oppføring er etablert heldekkende polyreabelegg på dekket med hulkil og oppkant på søyler og vegger. I tillegg til snø og is, drar biler med seg mye småstein, sand og jord som krever hyppig rengjøring. Dette samkjøres normalt med fjerning av overflatevann ved bruk av større gulvvaskemaskiner.

5 REFERANSER

1. Eurokode 2 - NS-EN-1992-1-1, 1-3. *Prosjektering av betongkonstruksjoner*
2. Byggforsk detaljblad «312.130 *Utforming av dimensjonering av parkeringsanlegg*»
3. Norsk Betongforening, rapport nr.8, *Parkeringshus i betong. «Prosjektering – bygging – vedlikehold»*
4. Norsk Betongforening, rapport nr.15, *Betonggulv – Gulv på grunn og påstøp.*
5. Norsk Betongforening, rapport nr.30, *Herdeplastbaserte belegg.*
6. Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune sin veileder for oljeholdig avløpsvann
7. SINTEF Artikkel – Unngå dammer og skader i underjordiske garasjeanlegg

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 7433 Selskapsnavn: Sameiet Hovinbekken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.

VEDTEKTER

for

Sameiet Hovinbekken 1 org. nr. 914 214 327

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 25.4.2018

Endret på årsmøte 29.4.2019

Endret på årsmøte 10.3.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hovinbekken 1. Sameiet har gnr 122 bnr 241 i Oslo kommune.

Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 20.08.2014. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne i eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Bruksenhet bolig består av:

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameiere.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 96 parkeringsplasser. Av disse ligger ved første gangs seksjonering:

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

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

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

4-3 Vedlikehold og bruk

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

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

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

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

4-4 Felleskostnader garasje

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

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm

- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

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

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

8-2 Styremøter

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer, bortsett fra snr 116 som har 3 stemmer i sameiermøter. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til 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 nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

SAMEIETHOVINBEKKEN1

HUSORDENSREGLER

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

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

Husordensreglenes bestemmelser gjelder for alle beboere i Sameiet Hovinbekken 1

*

1. GENERELLE HUSORDENSREGLER

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

2. LEILIGHETEN

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

3. FELLESAREAL/BALKONGER/KJELLER

Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting av tøy, sengeklær, tepper eller lignende. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverket og må sikres forsvarlig.

Balkonger og terrasser skal ikke benyttes til oppbevaring som er til sjenanse for naboer

b) Hver enkelt beboer plikter å holde det ryddig rundt sitt inngangsparti og balkong. Parabolantenne er ikke tillatt.

c) Sykler skal settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke er til hinder for generell adkomst eller sperrer rømningsvei.

d) Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongen. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

e) Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig materiale som bensin og gassbeholdere i kjellerbodene eller parkeringskjeller. I følge brannforskriftene skal gassbeholdere oppbevares i hver enkelt leilighet, helst utendørs.

f) Det er ikke tillatt å sende opp eller på annen måte benytte fyrverkeri på balkongen eller på uteområdene.

g) Det er ikke tillatt å sette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass. Unntak gjelder for sykler og barnevogner. (jf. pkt. 3 c).

h) Alle dører til parkeringskjeller og boder skal holdes låst.

4. STØY

a) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved fest oppfordres det til å gi nabovarsel senest 7 dager i forveien.

b) Banking, boring i betong, musikkøvelser eller andre støyende aktiviteter som er til sjenanse for øvrige beboere, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdag mellom kl. 11.00 og kl. 16.00. Søndager og helligdager skal det ikke borres, bankes eller være støyende aktiviteter.

5. DYREHOLD

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

6. AVFALL

Avfall må pakkes inn og kastes i avfallsbrønnene ved Grenseveien, ved kjørebrua over Hovinbekken eller ved Rema 1000. Det er kildesortering i Oslo, og beboerne må følge Oslo Renholdsverk regler for dette. Se regler på Renholdsverket eller på våre Hjemmesider, www.hovinkbekken.no Renovasjon.

- b) Glass og metallbokser må kastes i egen beholder for dette ved nedgang til garasje.
- c) Det er forbudt å kaste spesialavfall som bilbatterier, malingsspann, bildekk og lignende i avfallsbrønnene.
- d) Papir, esker skal kildesorteres og kastes i egne avfallsbrønner merket papir. Kartonger og esker skal rives fra hverandre, slik at det som kastes ikke setter seg fast i avfallsbrønnens sjakt.
- e) Avfall, esker, kartonger skal ikke settes ved siden av avfallsbrønnene.
- f) Alle beboere har ansvar for at fellesområdene og området rundt avfallsbrønnene holdes fritt for all slags avfall, slik unngår vi rotter og andre uønskede dyr.
- g) Avfall må ikke under noen omstendighet settes i trapperom, utenfor inngangsdør til boenhet eller i parkeringsanlegg eller bodganger.

7. BEPLANTNING

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

8. PARKERING

- a) Parkering skal utelukkende skje på oppmerket plass i parkeringsanlegget som man har råderett over.

22 Sameiet Hovinbekken 1

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

9. GJESTEPARKERING

- a) Sameiet disponerer fem -5 gjesteparkerings plasser i garasjeanlegget. Gjesteparkeringen administreres av et parkeringsselskap og følger det til enhver tid gjeldende regelverk oppslått ved hver enkelt gjesteparkeringsplass.
- b) Sameiets beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

10. MONTERING AV UTVENDIG LEVEGG, PERSIENNER ELLER MARKISER

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

11. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD

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

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovinbekken 1

Møtedato: 10.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Hasle Skole, Hovinveien 48A, 0576 Oslo, Rom: Hallen

Til stede: 23 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Trine Normann.

Møtet ble åpnet av Trine Normann.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Trine Normann foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Trine Normann foreslått. Som protokollvitne ble Arvid Eriksen og Ragnhild Fuhre foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 237 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Sak om kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen

Sakfremstiller: Mai Nguyen Jonsrud, Hovinveien 43 B

Saksframstilling:

Viser til sak 6. på fjorårets årsmøte vedrørende utfordringer med periodevis store mengder med vann i garasjen.

Ifjor ble det sendt inn en sak vedrørende utfordringer med vann i garasjen. 32 stemte for, 0 stemte imot, og 11 stemte blank på at «styret innhenter ekstern rådgivning for å finne mest mulig optimale måter å håndtere overvann i garasjen». Avstemmingen er godt innenfor flertallskravet på 50% og vedtaket ble dermed vedtatt.

På grunn av opplevelse av manglende informasjon, samt et vedvarende problem med vann i garasjen som er blitt betydelig forverret av denne vintersesongens større nedbørsmengde, ønskes det oppfølging av nevnte sak fra styret i forhold til arbeidet som er blitt gjort og veien videre.

Styrets innstilling:

OBOS Prosjekt har kommet med et grovt kostnadsanslag for hva det vil koste å avrette p-plassene og lede vannet vekk fra biloppstillingsplassene.

- Skal man avrette hele garasjen, kommer det til å koste ca. 3,3 millioner kroner.
- Hvis man avretter plassene som er langs med ytterveggene, så koster det ca. 1,7 millioner kroner.
- Hvis man kun nøyer seg med veggen som er verst, så koster det ca. 800.000 kroner.

I tillegg kommer kostnader i forbindelse med arbeider i kjørebanelen.

Til sammenligning har det kostet et sted mellom kroner 7.500 og 10.500. hver gang man har sugd opp. Denne sesongen har det vært tre oppsuginger.

Alle priser er ekskl. mva.

OBOS Prosjekt sier at å flytte vanndammene fra p-plassene til kjørebanelen ikke løser problemet med at vann blir liggende og tære på betongen/armeringsjernet. Det må suges opp, og denne kostnaden får man uansett om man avretter eller ikke.

Styrets innstilling er å følge anbefalingen fra OBOS Prosjekt og fortsette å suge opp vannet, men prøve å få til en god avtale med et firma gjennom vintersesongen. Å avrette gulv er kostbart, og kostnaden med å suge opp vannet får man uansett.

Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag til vedtak: Styret har allerede fått et grovt kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt beskrevet over. Det er dyrt, og ingen vits å finregne på dette. Vi fortsetter å suge opp vannet og prøver å få til en god avtale med et firma gjennom vintersesongen. Styret innhenter flere konkrete pristilbud.

Forslag til vedtak 2:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret skal foreslå konkrete tiltak med kostnadsoverslag for hva det vil koste å utbedre garasjen.

Vedtak: Forslag 2 ble vedtatt.

8. Reklamasjonssak mot utbygger JM vedrørende vannproblematikk i garasjen.

Forslagstiller: Mai Nguyen Jonsrud, Hovinveien 43 B

Saksframstilling:

Ristene JM har installert håndterer ikke nedbørstoppene og krav som stilles i TEK10 til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet er ikke ivaretatt, spesielt for eldre beboere og brukere med behov for handikaptilpasning. Det henvises til fjorårets sak hvor det ble henvist til artikkel fra Sintef:

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

Styrets innstilling:

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak:

Det ønskes at styret følger opp med JM (utbygger) hvor det vises til dialog mellom tidligere styre og JM om smeltevannsproblematikk i garasjen.

Vedtak: Vedtatt.

9. Forslag om bruk av sameiets fellesarealer

Forslagstiller: Dorte Drange, Hovinveien 43 B

Saksframstilling:

I sameiet bor det mange barn i skolealder, og vi foreldre er ofte ansvarlige for å arrangere for eksempel sommeravslutninger for skoleklasser. I området vi bor i er det mangel på offentlige steder å holde slike markeringer, noe som fører til at det kan være vanskelig å finne et sted å samles. Forslaget er å presisere at beboerne skal kunne arrangere for eksempel sommeravslutninger i fellesarealene. Hvorvidt styret ønsker å skulle forhåndsgodkjenne hvert enkelt arrangement overlates til styret å bestemme. Det antas at bestemmelser om nærmere bruk av fellesarealene kan inntas i sameiets husordensregler.

Styrets innstilling:

Styret er av den oppfatning at sameiets fellesareal skal være til disposisjon til avbenyttelse for alle beboere i sameiet. Når det gjelder forslaget om å arrangere avslutning for skoleklasser og idrettslag så mener vi at dette vil kunne medføre for stor slitasje på fellesarealet, både på grunn av antall deltakere, men også den forventede hyppigheten av slike arrangementer. Bruken må ikke stride mot sameiets vedtekter ref. 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene. Styret mener videre at

slike arrangementer som foreslått bør kunne avholdes på skolens område samt andre offentlige friområder i nærområdet. I forhold til feiring av barnebursdager så er dette som oftest arrangementer med langt færre deltakere og for et svært begrenset tidsrom. Styret mener at et vedtak i saken bør innlemmes i våre husordensregler.

Forslag til vedtak 1:

Styrets forslag til vedtak: 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. Dette vil innlemmes i våre husordensregler som et nytt punkt.

Forslag til vedtak 2:

Forslagsstillers forslag til vedtak: Seksjonseiere kan bruke fellesarealene til å samle barn og voksne for å markere ulike anledninger. Det kan for eksempel være fødselsdager eller avslutninger for skoleklasser og idrettslag.

Vedtak: Forslag 1 ble vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Cato Andresen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Dorthe Drange foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tarik Bouiri foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Marte Larsen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Domenico Marincolo foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Sasa Bakija foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Reza Mohajer foreslått.

Vedtak: Det ble skriftlig votering og de som ble valgt er

Dorthe Drange, Tarik Bouiri, Marte Larsen, Sasa Bakija og Domenico Marincolo,

C Som varamedlem for 1 år, ble Ngoc Doan Trang Nguyen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Trine Normann

Fører av protokollen

Navn: Trine Normann /s/

Protokollvitne 1

Navn: Arvid Eriksen/s/

Protokollvitne 2

Navn: Ragnhild Fuhre/s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Cato Andresen	2024-2026
Styremedlem	Tarik Bouiri	2024-2026
Styremedlem	Dorthe Drange	2024-2026
Styremedlem	Marte Larsen	2024-2025
Styremedlem	Domenico Marincolo	2024-2025
Styremedlem	Sasa Bakija	2024-2025
Varamedlem	Ngoc Doan Trang Nguyen	2024-2025