

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grenseveien 61 B, 0663 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 122, bnr. 183, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 21049-1770

Referansenummer: VJ8056

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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

Eiendommen omfatter en selveierleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 2017, beliggende i 6. etasje med et (BRA-I) på 41 m².

Leiligheten fremstår som moderne og godt vedlikeholdt, med gjennomgående materialvalg i tråd med byggeår og normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte mindre avvik av begrenset omfang.

Planløsning og rominndeling.

6. etasje:

Entré, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, soverom og innvendig bod. Ekstern bod i kjeller (BRA-e: 6 m²).

Balkong:

Vestvendt på 10 m² med betongdekke og treheller, ståltrekkverk.

Våtrom:

Bad fra 2017, oppført etter TEK10. Flislagte flater, elektriske varmekabler, nedsenket dusjgrube med godkjent fallforhold. Membran med slukmansjett og klemring bekreftet. Funksjonell innredning med servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengt toalett med utenpåliggende systerne og glassfront.

Kjøkken:

Moderne innredning med slette fronter, mørk laminatbenk, fliser over benk og integrerte hvitevarer fra Siemens. God lagringsplass og arbeidsflate. Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:

El-anlegg: Skjult anlegg, automatsikringer i fellesareal, hovedsikring 40A, 8 kurser. Ikke avvik registrert.

Vann/avløp: Rør-i-rør-system og plastavløp.

Oppvarming og varmtvann: Fjernvarme med radiatorer, samt varmekabler på bad.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Bygningsmessig:

Grunnmur/etasjeskiller: Betong.

Yttervegger og vinduer: Teglsteinsfasade, trevinduer med alu-beslag, 3-lags isolerglass.

Ytterdør/balkongdør: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30, R'w 35 dB).

Tak: Flatt tak (ikke innsisert).

Drenering: Ikke relevant for denne seksjonen.

Tomt

Tomten er fellesareal for byggets seksjonseiere og fremstår som funksjonell og godt tilrettelagt for beboerne. Den er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, samt grøntområder som gir et åpent og luftig preg rundt bebyggelsen. Området rundt bygget er beplantet med gress, busker og trær som gir inntrykk av velholdte og grønne omgivelser til tross for den urbane beliggenheten. Det er tilrettelagt med sykkelparkering i nærheten av inngangspartiene, og det finnes sittebenker og

sosiale soner i fellesarealene. Bygget har adkomst via offentlig vei, og tomten er flatt terreng med enkel tilkomst både til inngangsparti og tilhørende fasiliteter. Det er etablert felles garasjeanlegg i underetasjen, som bidrar til bilfritt uterom og bedre sikkerhet for beboerne. Tomten gir generelt et godt inntrykk, med praktisk organisering og et bruksvennlig preg som egner seg godt både for familier, eldre og øvrige beboergrupper.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag, fabrikk malt overflate og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarmen er døren klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse R'w 35 dB. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong gjennom en balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass, begge fra byggeåret.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en vestvendt balkong på 10 m². Balkongen har betongdekke belagt med treheller og rekkverket er oppført i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte slette vegger i betong.
- Himlinger: Malte betongdekker.

Beskrivelse av eiendommen

*Skyvedørgarderobe montert i entré
Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant
Leiligheten har innvendige dører i finer, samt en skyvedør i samme materiale med adkomst til soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er moderne og tidløst utformet med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av servantskap med mørke trefronter, helstøpt hvit servant med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

Dusjsonen er etablert i en nedsenket dusjgrube og avgrenset med veggmonterte dusjdører i herdet glass. Dusjen er utstyrt med veggmontert armatur. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne som har en frontplate i glass.

Til venstre for servantløsningen er det montert veggmontert benkeplate i laminat, med plass og tilkobling for vaskemaskin og tørketrommel under. Belysning er løst med innfelte downlights i himling. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via ventil tilknyttet byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Badet er oppført etter kravene i teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer foreligger. Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 40 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen på ca 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK10.

Våtrommet har et plastsluk fra byggeår. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett med utenpåliggende systerne, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Det ble foretatt hulltaking fra bod hvor oppdages at badet er prefabrikkert, så fuktmåling er ikke mulig grunnet konstruksjonsoppbyggingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassbygd langs én vegg og har en moderne og funksjonell utforming med integrerte løsninger. Innredningen består av slette, hvite fronter med stålhåndtak, og benkeplate i mørk laminat som gir god kontrast til de lyse overflatene. Over benken er

det montert lysarmatur for god arbeidsbelysning. Mellom benk og overskap er det lagt hvite fliser, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Det er montert dobbel oppvaskkum med ettgreps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens som inkluderer et kjøl/fryseskap, platetopp med induksjon, stekeovn og en oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøleskap/fryseskap er plassert i høyskap nær inngangspartiet til kjøkkensonen. Innredningen tilbyr godt med skap- og skuffeplass både over og under benk.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue, og har god tilgjengelighet og romfølelse.

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i bod fra byggeår. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

Vann fra fjernvarmeanlegg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger.

- Hovedsikring 40 amp

- Kurser 8

*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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er fellesareal for byggets seksjonseiere og fremstår som funksjonell og godt tilrettelagt for beboerne. Den er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, samt grøntområder som gir et åpent og luftig preg rundt bebyggelsen. Området rundt bygget er beplantet med gress, busker og trær som gir inntrykk av velholdte og grønne omgivelser til tross for den urbane beliggenheten. Det er tilrettelagt med sykkelparkering i nærheten av inngangspartiene, og det finnes sittebenker og sosiale soner i fellesarealene. Bygget har adkomst via offentlig vei, og tomten er flatt terreng med enkel tilkomst både til inngangsparti og tilhørende fasiliteter. Det er etablert felles garasjeanlegg i underetasjen, som bidrar til bilfritt uterom og bedre sikkerhet for beboerne. Tomten gir generelt et godt inntrykk, med praktisk organisering og et bruksvennlig preg som egner seg godt både for familier, eldre og øvrige beboergrupper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

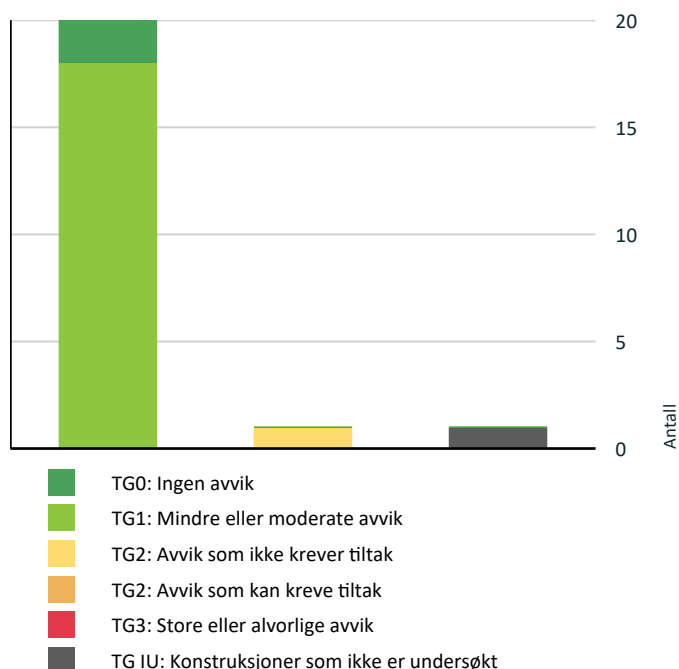
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

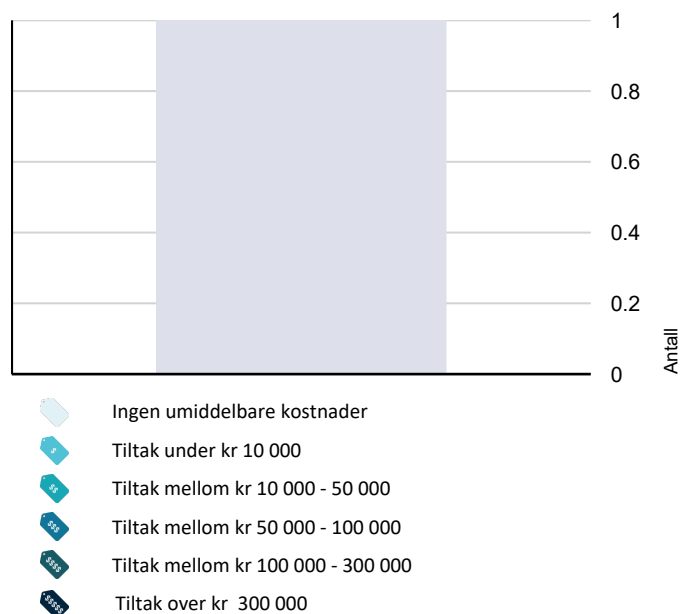
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 6.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i parketten ved balkongdøren, trolig som følge av vannsøl fra en pottaplante plassert i området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen er utstyrt med trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag, fabrikk malt overflate og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entrédør. I følge merking i dørkarmen er døren klassifisert i brannklasse B30 og lydklasse R'w 35 dB. Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong gjennom en balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass, begge fra byggeåret.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til en vestvendt balkong på 10 m². Balkongen har betongdekke belagt med treheller og rekkverket er oppført i stål.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Malte slette vegger i betong.
- Himlinger: Malte betongdekker.

*Skyvedørgarderobe montert i entré

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i parketten ved balkongdøren, trolig som følge av vannsøl fra en potteplante plassert i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring kan utføres med egnet reparasjonskitt tilpasset gulvets overflate og farge, i henhold til leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører i finer, samt en skyvedør i samme materiale med adkomst til soverom.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD

Generell

Badet er moderne og tidløst utformet med flislagte gulv og vegger. Innredningen består av servantskap med mørke trefronter, helstøpt hvit servant med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert speil med integrert belysning.

Dusjsonen er etablert i en nedsenket dusjgrube og avgrenset med veggmonterte dusjdører i herdet glass. Dusjen er utstyrt med veggmontert armatur. Videre er det montert vegghengt toalett med utenpåliggende systerne som har en frontplate i glass.

Til venstre for servantløsningen er det montert veggmontert benkeplate i laminat, med plass og tilkobling for vaskemaskin og tørketrommel under. Belysning er løst med innfelte downlights i himling. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler. Ventilasjon skjer via ventil tilknyttet byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Badet er oppført etter kravene i teknisk forskrift 2010 (TEK10). Dokumentasjon i form av kontrollerklæringer foreligger.

6.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

6.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 40 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen på ca 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Høydeforskjellene oppfyller kravene i de preaksepterte løsningene for våtrom bygd etter TEK10.

6.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeår. Ved visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Tilstandsrapport



6.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggghengt toalett med utenpåliggende sisterner, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

6.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

6.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra bod hvor oppdages at badet er prefabrikkert, så fuktmåling er ikke mulig grunnet konstruksjonsoppbyggingen.

KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er plassbygd langs én vegg og har en moderne og funksjonell utforming med integrerte løsninger. Innredningen består av slette, hvite fronter med stålhåndtak, og benkeplate i mørk laminat som gir god kontrast til de lyse overflatene. Over benken er det montert lysarmatur for god arbeidsbelysning. Mellom benk og overskap er det lagt hvite fliser, noe som gir et helhetlig og ryddig uttrykk. Det er montert dobbel oppvaskkum med ettgreps blandeblender.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens som inkluderer et kjøl/fryseskap, platetopp med induksjon, stekeovn og en oppvaskmaskin under benkeplaten. Kjøleskap/fryseskap er plassert i høyskap nær inngangspartiet til kjøkkensonen. Innredningen tilbyr godt med skap- og skuffeplass både over og under benk.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue, og har god tilgjengelighet og romfølelse.

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilatoren er plassert over komfyren og tilkoblet avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i bod fra byggeår.

Tilstandsrapport

Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon

TG 1 Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

TG 1 Varmtvannstank

Vann fra fjernvarmeanlegg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 8

*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

Tilstandsrapport

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.

2017

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter ferdigstillelse



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

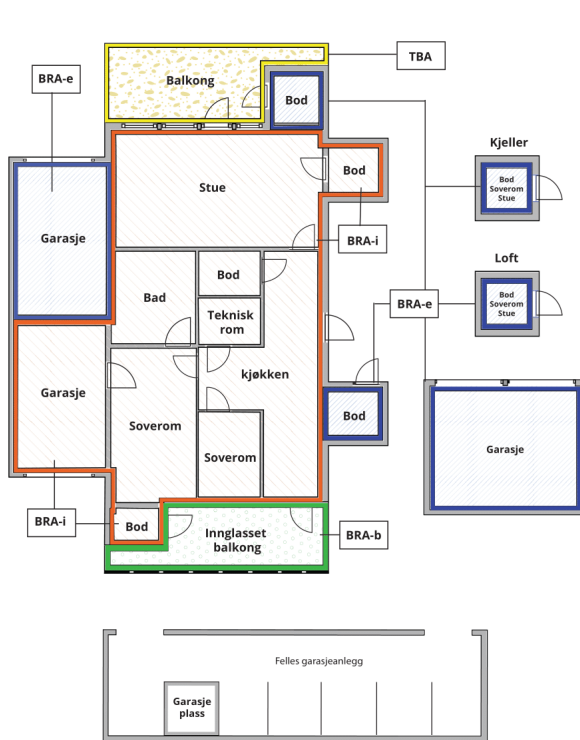
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

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)		
6.etasje	41	6		47	10
SUM	41	6			10
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Bod	Kjellerbod	

Kommentar

Høyde 250cm

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)
Boligbygg med flere boenheter	38	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	183		35	3324 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Grenseveien 61 B

Hjemmelshaver

Tvindesæter Charlotte

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Helsfyr i bydel Gamle Oslo, et område i sterk utvikling med kombinasjon av nyere boligbebyggelse, næringseiendommer og et godt utbygget servicetilbud. Området er attraktivt for både barnefamilier, unge voksne og pendlere som ønsker sentral beliggenhet med nærhet til både sentrum og grøntområder.

Det er gangavstand til flere dagligvarebutikker, kafeer og treningssentre, samt til Ensjø og Helsfyr T-banestasjoner som gir meget gode forbindelser til resten av Oslo – med kort reisetid til sentrum. I tillegg finnes flere busslinjer og sykkelveinett i området. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til parker som Tøyenparken, Kampenparken og Valle Hovin. Disse gir rom for både lek, turer, trening og kulturarrangementer. Botanisk hage og Munchmuseet på Tøyen ligger også innen behagelig avstand. Både skoler og barnehager finnes i nærområdet, og det er generelt et trygt og oversiktlig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk. Den pågående oppgraderingen av Grenseveien og øvrige infrastrukturtiltak i området forventes å styrke boligkvaliteten ytterligere i årene som kommer.

Adkomstvei

Leiligheten har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal for byggets seksjonseiere og fremstår som funksjonell og godt tilrettelagt for beboerne. Den er opparbeidet med asfalterte adkomst- og gangarealer, samt grøntområder som gir et åpent og luftig preg rundt bebyggelsen. Området rundt bygget er beplantet med gress, busker og trær som gir inntrykk av velholdte og grønne omgivelser til tross for den urbane beliggenheten. Det er tilrettelagt med sykkelparkering i nærheten av inngangspartiene, og det finnes sittebenker og sosiale soner i fellesarealene. Bygget har adkomst via offentlig vei, og tomten er flatt terreng med enkel tilkomst både til inngangsparti og tilhørende fasiliteter. Det er etablert felles garasjeanlegg i underetasjen, som bidrar til bilfritt uterom og bedre sikkerhet for beboerne. Tomten gir generelt et godt inntrykk, med praktisk organisering og et bruksvennlig preg som egner seg godt både for familier, eldre og øvrige beboergrupper.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Egenerklæring	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

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 dampsperran 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

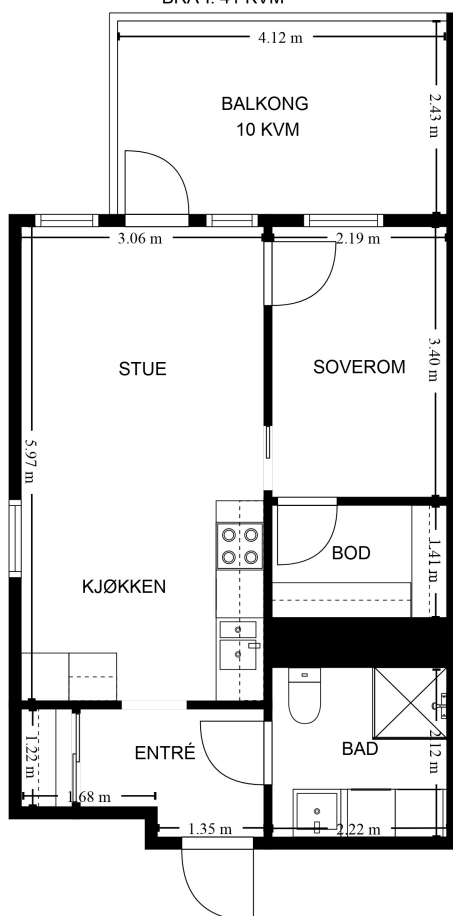
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VJ8056>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

GRENSEVEIEN 61B, OSLO
6.ETASJE
BRA-I: 41 KVM

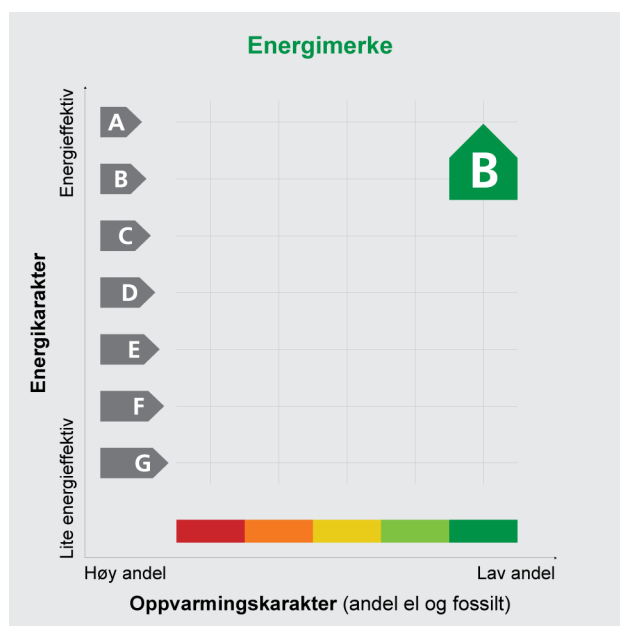


ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 61B
Postnr	0663
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	183
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	300501994
Bolignr.	H0602
Merkenr.	A2018-854744
Dato	13.02.2018

Eier	Privat
Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2015
BRA: 41,0

Dato for lekkasjetallmåling: 21.04.2017

Type bygg: Eksisterende bygg

Energiregler (TEK-standard): Ikke angitt

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 61B	Gnr: 122
Postnr/Sted: 0663 OSLO	Bnr: 183
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 35
Bolignr: H0602	Festenr:
Dato: 13.02.2018 08:38:00	Bygnnr: 300501994
Energimerkenummer: A2018-854744	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	585487615
ByggIdentiId	520630876
BruksenhetsIdentiId	541541124
AdressIdentiId	541507010
VegAdressIdentiId	285178798
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	122
Bnr.	183
Snr.	35
Fnr.	
Gateadresse	Grenseveien 61B
Postnummer	0663
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300501994
Bolignr.	H0602
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	12.02.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	7 m ²
Areal tak	41 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m ²
Oppvarmet BRA	41 m ²
Totalt BRA	41 m ²
Oppvarmet luftvolum	101 m ³
U-verdi for yttervegger	0,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	6,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,10 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.04.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,67 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	95 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,60 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	26,2
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,9
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	8,1
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4525 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	110,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2950 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	110,37 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4525 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1575 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2950 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4525 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.: 201502338-56
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ane Poulsson

Dato: 29.08.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 61 -
GLADENGVEIEN 22 - 24

Eiendom: 122/183/0/0

Tiltakshaver: JM NORGE AS

Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER

Søker: JM NORGE AS

Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse 2 - Grenseveien 61 - Gladengveien 22 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligdel, mottatt 07.08.2017.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for fase 2: Gladengveien 22 og Grenseveien 61 C, boligdelen.

Gjenstående arbeider

Del av utomhus bestående av beplantning og asfaltering. Innregulering ventilasjon oppgang D. Arbeidet skal være utført innen 28.08.2017.

Søknad om ferdigattest skal sendes inn senest 01.02.2018.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. Søknad om ferdigattest.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet.
4. Driftstillatelse for heis
5. Sluttdokumentasjon fra VAV
6. Sluttrapport for avfallsbehandlingen
7. Sluttrapport for forurenset grunn
8. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.
9. Tiltaket utløser krav om avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

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 sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2017 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:

JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, eirik.prestmo@jm.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.: 201502338-46
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Irene Norberg

Dato: 09.06.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 61 -
GLADENGVEIEN 22 - 24

Eiendom: 122/183/0/0

Tiltakshaver: JM NORGE AS

Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER

Søker: JM NORGE AS

Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Grenseveien 61 - Gladengveien 22 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligdelen oppgang A og B, mottatt 24.05.2017.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for fase 1: Grenseveien 61 A og B, garasjekjeller, deler av utomhus, og boligdel som vist på vedlagte faseplaner.

Gjenstående arbeider

Det er gjenstående arbeider med ferdigstilling beplantning utomhus mot Grenseveien og over garasjedekke. Utomhusområdet vil avgrensen med PRO-gjerde mot byggeplass for å sikre beboere og besøkende da det er byggearbeider på gjenstående faser. Gjenstående arbeider skal være ferdig innen 13.10.2017.

Søknad om ferdigattest skal sendes inn senest 01.02.2018.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. Søknad om ferdigattest.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet.
4. Driftstillatelse for heis
5. Sluttdokumentasjon fra VAV
6. Sluttrapport for avfallsbehandlingen
7. Sluttrapport for forurenset grunn
8. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

9. Tiltaket utløser krav om avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

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/>

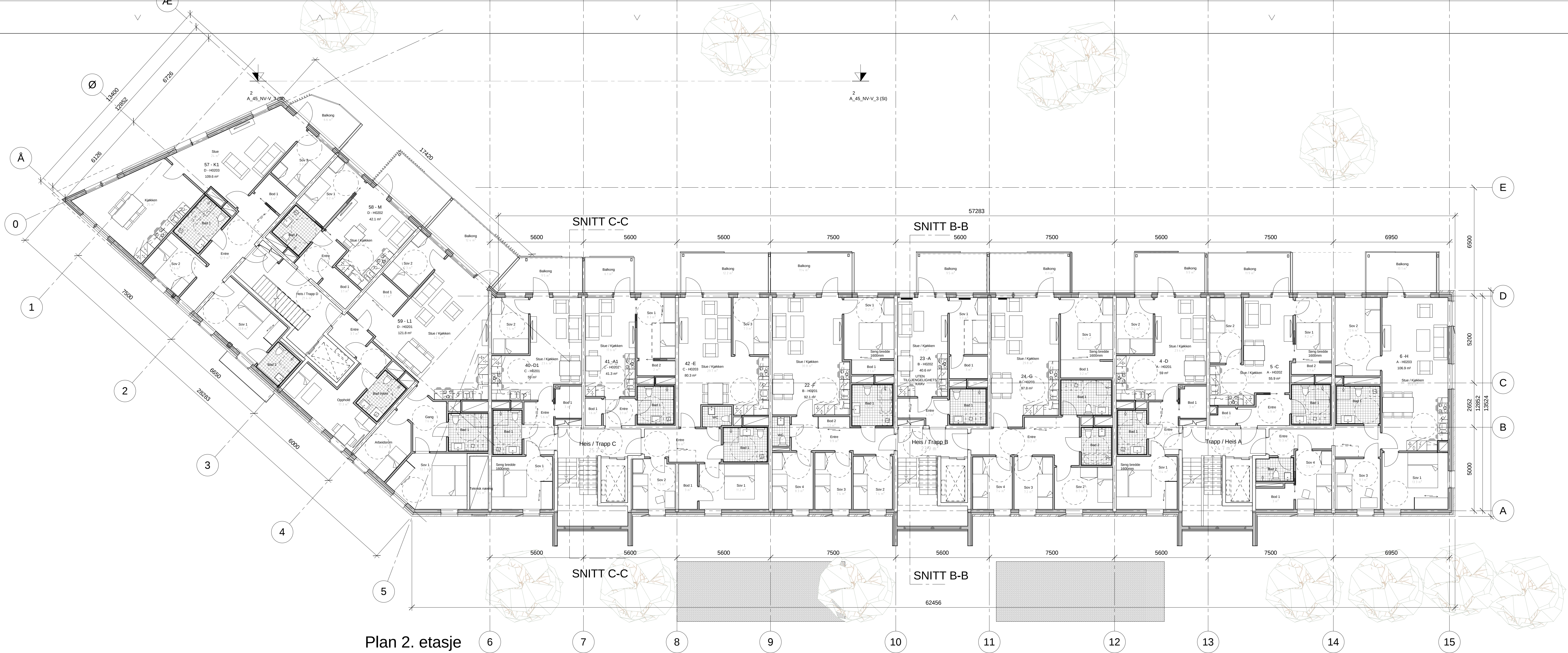
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

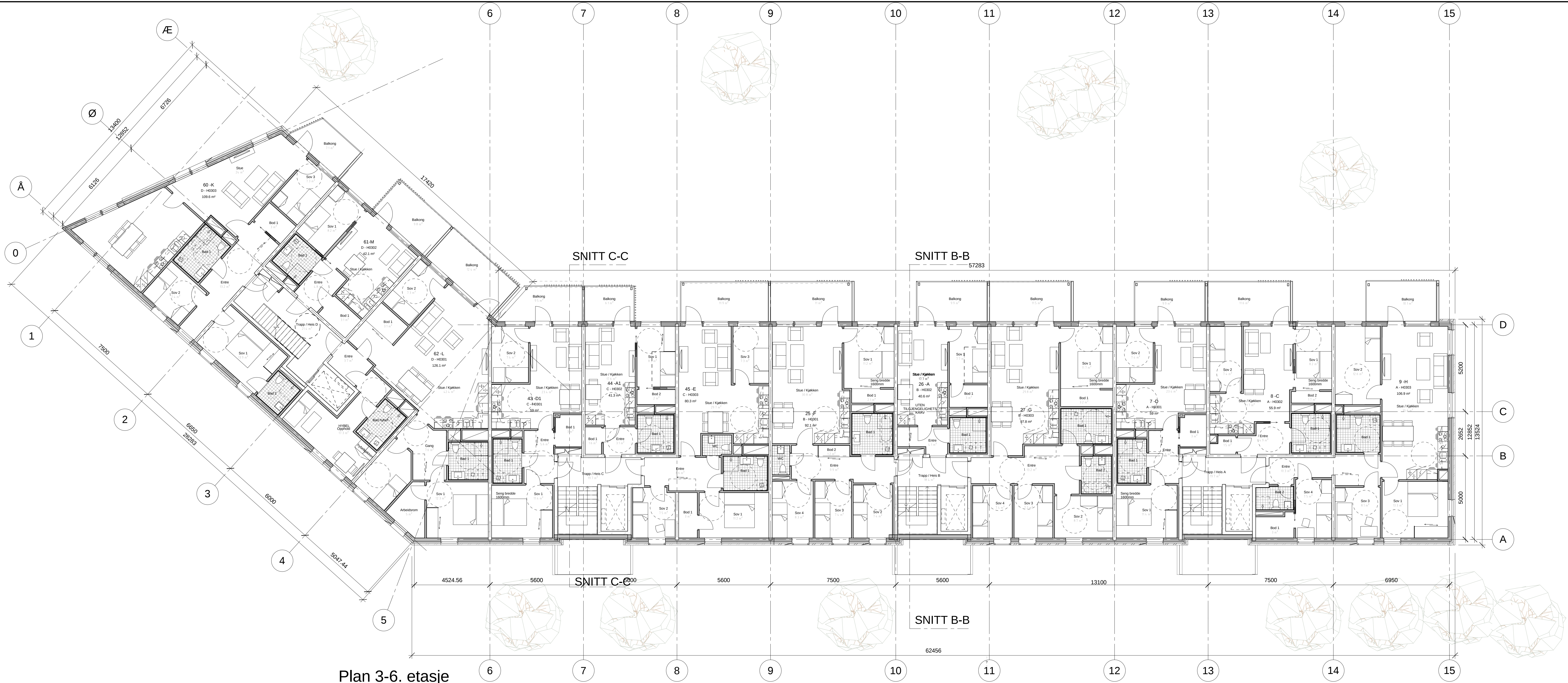
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.06.2017 av:

Irene Norberg - saksbehandler
Benedicte Huuse - for enhetsleder Sigurd Knudsen

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, eirik.prestmo@jm.no



Plan 2. etasje

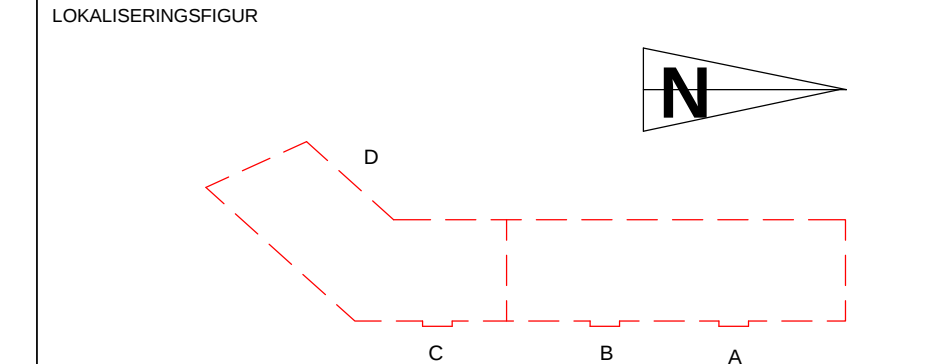


Plan 3-6. etasje

MÅLESTOKK: A0-1:100 P.110436 A_20_61.2-6_Ra A

A2-1:200 Grenseveien 61, Plan 2-6 etasje

Rev	Revisjon	Dato	Før	LH
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				



PROSJEKT
HOVINBEKKEN III

JM Norge AS Oslo
Møstads vei 1, 0383 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmn.no

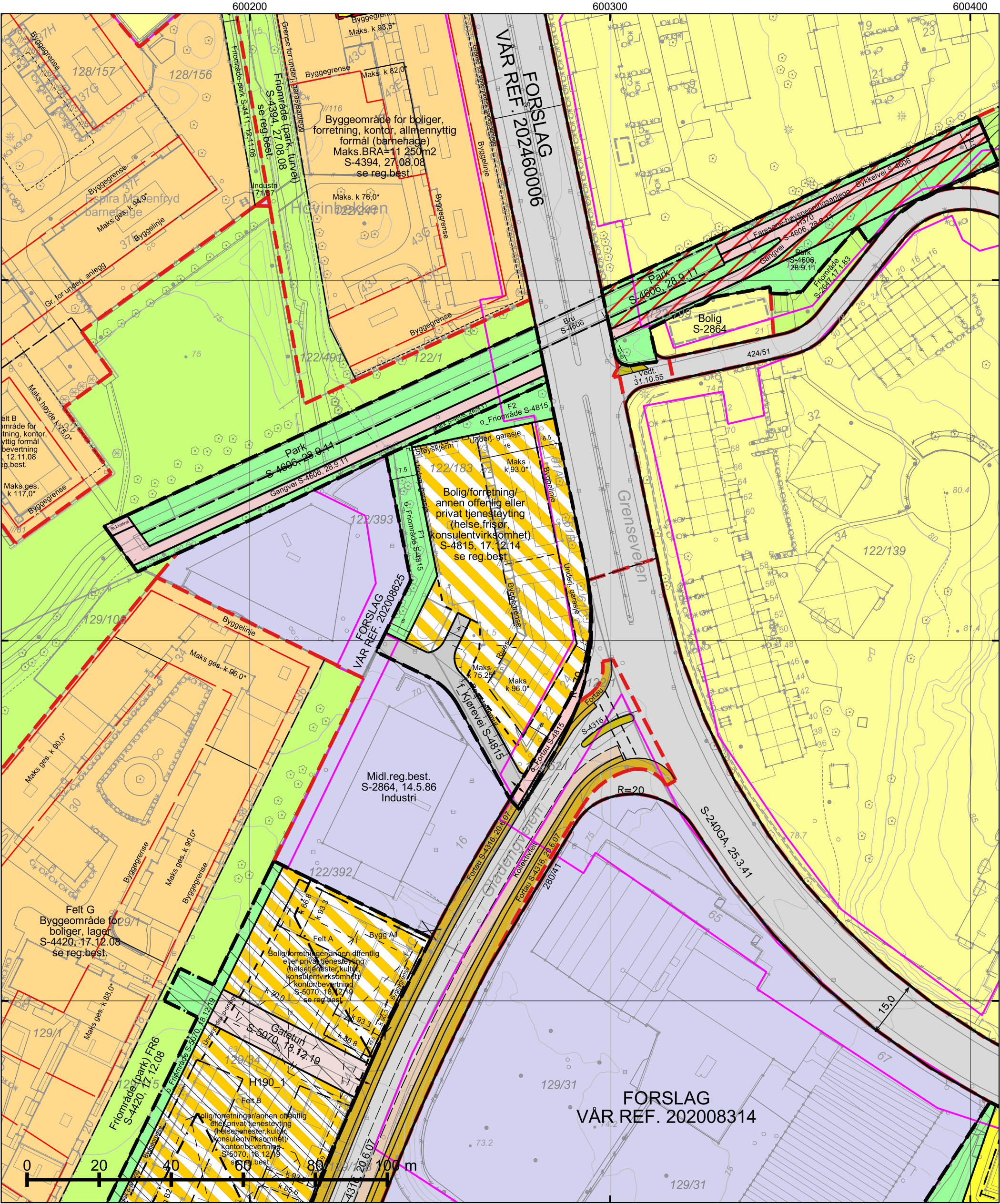
FASE
RAMMESØKNAD

DATO: 30.01.15 TEKN: Fsh KONT: ToB FAGL: LH

Grenseveien 61, Plan 2-6 etasje

MÅLESTOKK: A0-1:100 P.110436 A_20_61.2-6_Ra A

A2-1:200



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



Dato: 04.08.2025

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 1 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146254/ 86516319

Adresse: GRENSEVEIEN 61B

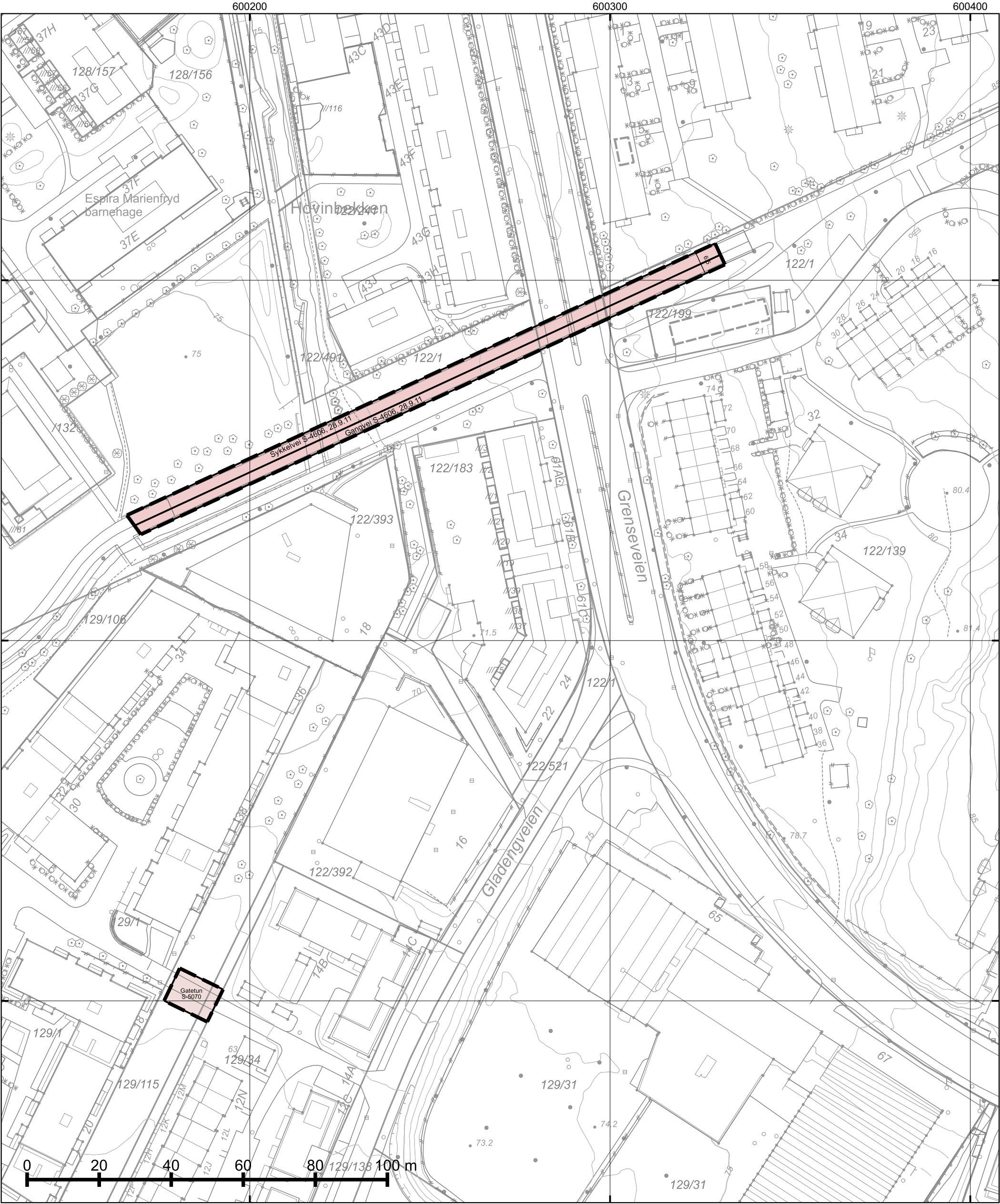
Gnr/Bnr: 122/183

Deres ref.: 63976/ MAHA@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 bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.08.2025
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 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146254/ 86516319

Adresse: GRENSEVEIEN 61B

Gnr/Bnr: 122/183

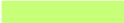
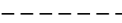
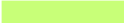
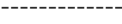
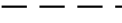
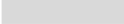
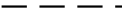
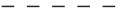
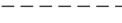
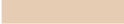
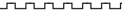
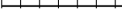
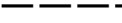
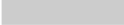
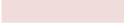
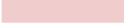
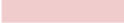
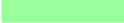
Deres ref.: 63976/ MAHA@MSEMER

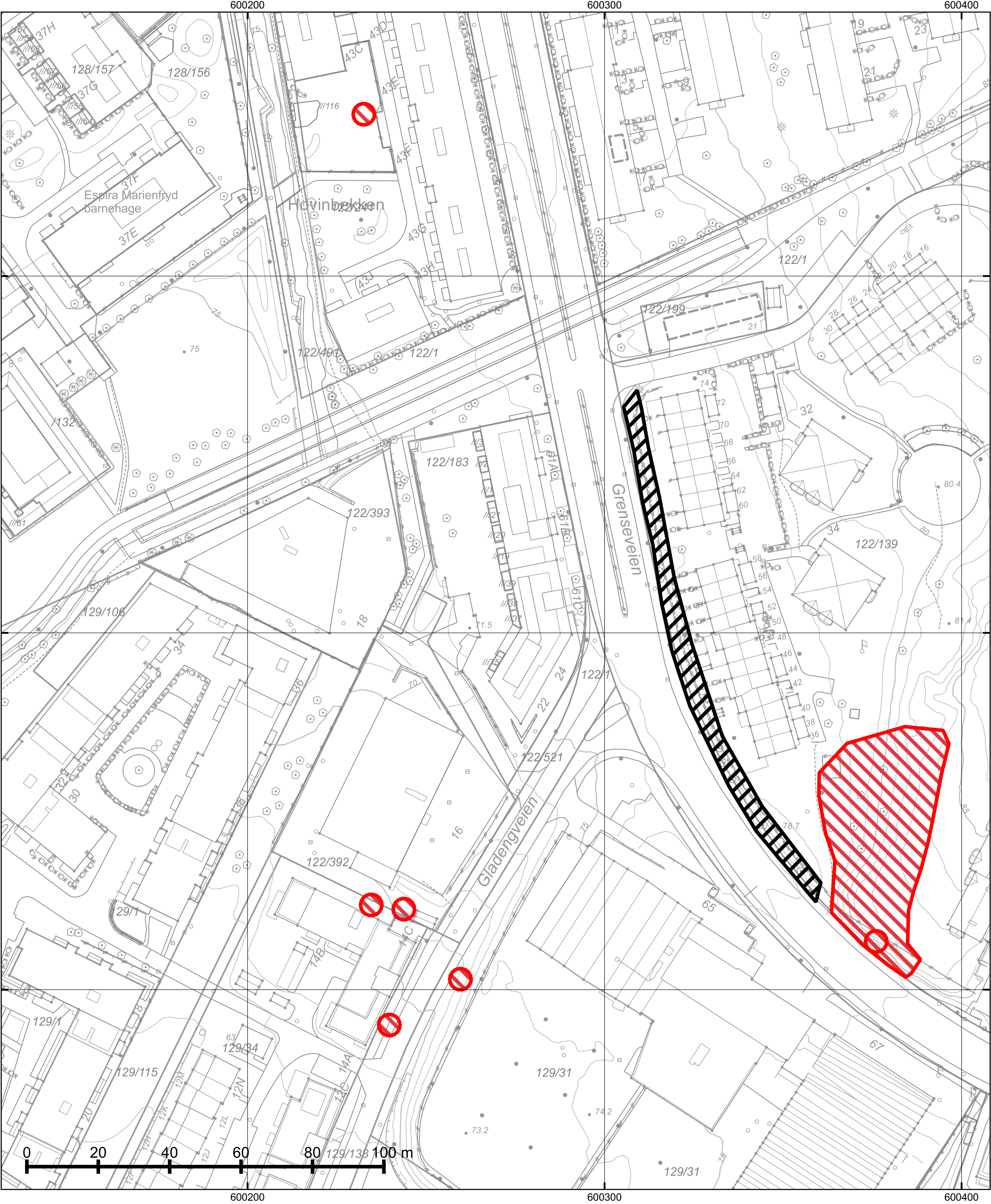
Kommentar:

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

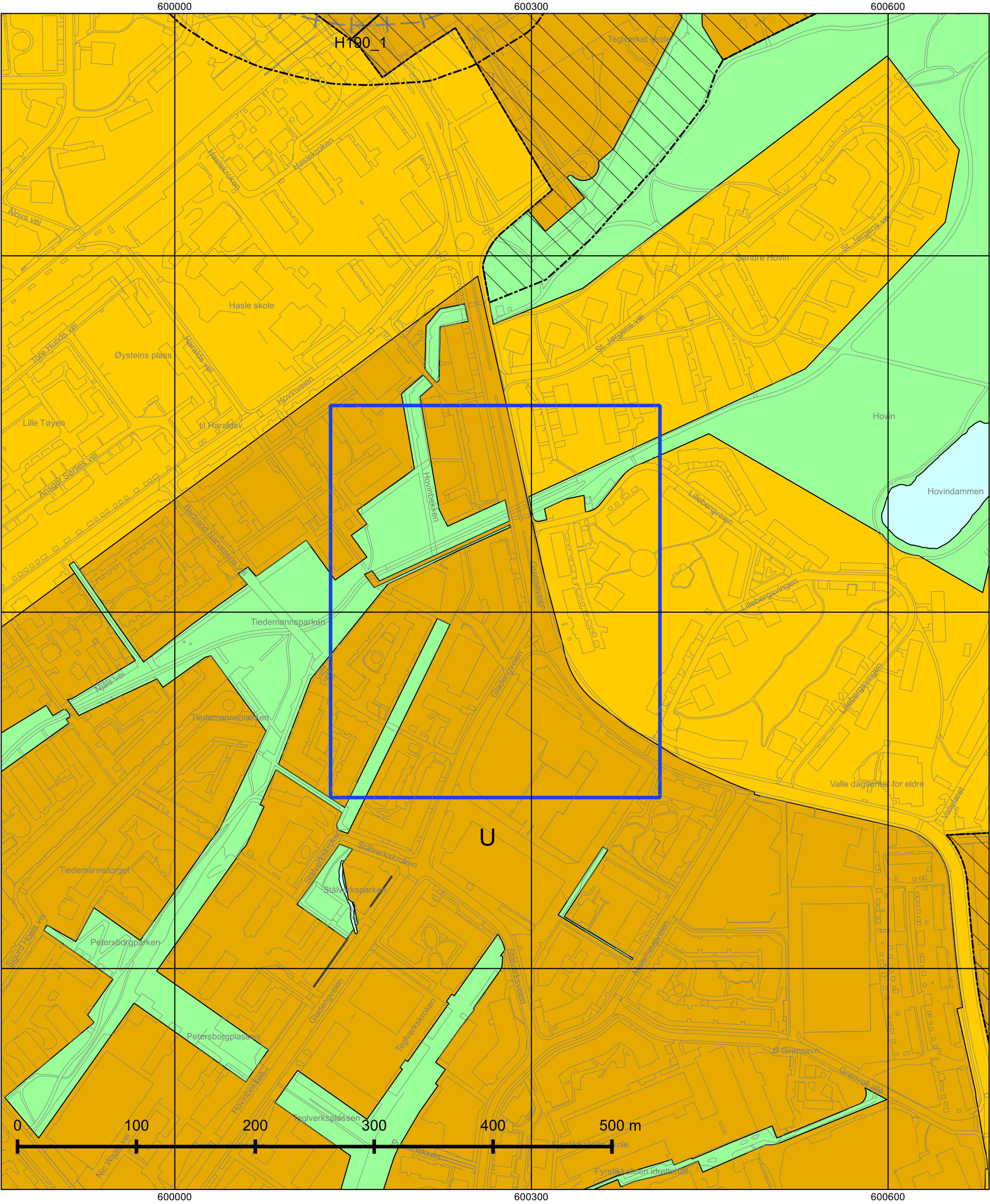
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpRegulertHøyde
	41 - Turvei/skiløype		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Beregnet senterlinje veg
	144 - Forr./bolig		Bygning som forutsettes revet
	148 - Bolig/offentlig		Underjordisk anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Byggelinje
	311 - Annet veiareal		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Frisiktlinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Regulert stoyskjerm
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Regulert støttemur
	1110 - Boligbebyggelse		Bru
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		Avkjørsel
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	3040 - Friområde		
	3050 - Park		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

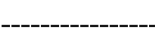
 Oslo Dato: 04.08.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede 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: 146254/ 86516319	Deres ref.: 63976/ MAHA@MSEMER
	Adresse: GRENSEVEIEN 61B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 122/183	

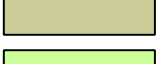
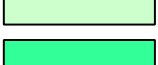
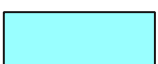
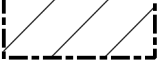
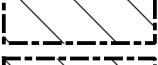
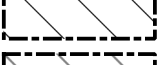
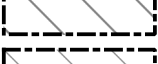


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 04.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 146254/86516319 Deres ref.: 63976/ MAHA@MSEMER	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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-4815

GRENSEVEIEN 61. Detaljregulering for gnr. 122 bnr. 183 og del av bnr. 392

Vedtaksdato: 17.12.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201112246](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRENSEVEIEN 61
GNR. 122, BNR. 183 OG DEL AV BNR. 392**

§ 1 *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-201112246, datert 16.05.2013 og revidert 06.01.2014.

§ 2 *Arealformål*

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, frisør, konsulentvirksomhet)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
- Grønnstruktur - friområde F1, F2

§ 3 *Bebyggelse og anlegg*

3.1 Utnyttelse

Bruksareal for bolig skal ikke overstige 6200 m² BRA.

Bruksareal for forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting skal totalt ikke overstige 300 m².

Parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng er ikke medregnet i BRA. Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres i henhold til angitte byggelinjer, innenfor angitte byggegrenser, bestemmelsesgrense 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. Rekkverk og støyskjerm tillates over maksimal gesimshøyde og inntrukket 3 m fra gesims. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

Mot Grenseveien og Gladengveien tillates inngangspartier på inntil 4 m² BRA etablert utenfor byggelinje. Sykkelskur kan tillates utenfor byggelinje.

Balkonger tillates etablert 1,0 m utover formålsgrense mot felt F2 og byggelinjer fra 4,0 meter over bakkeplan. Balkonger, rømningstrapper og halvtak tillates etablert inntil 1,8 m utover byggegrense.

Forretning og annen offentlig eller privat tjenesteyting tillates i 1. et. mot krysset Grenseveien/ Gladengveien med minst én inngang mot gate.

3.3 Utforming

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal utformes med variasjon i fasadeuttrykket. 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.

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

Støyskjermens utforming må vies særskilt oppmerksomhet og skal vurderes som en integrert del av byggets arkitektoniske uttrykk.

Det skal plantes trær langs Grenseveien.

3.4 Leilighetsfordeling

Følgende leilighetsfordeling skal legges til grunn:

Maksimum 35 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 35-50 m² BRA, og minst 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 80 m² BRA, hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenheter på ca. 20 m² BRA integrert.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (felles)

Kjøreveg skal være felles for gnr. 122, bnr. 183, 393 og 392 og senere utskilte parseller fra disse.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet.

Atkomst for utrykningskjøretøy til byggets vestside skal være fra Gladengveien.

4.2 Kjøreveg (offentlig)

Kjørevegareal langs Gladengveien skal være offentlig.

4.3 Fortau

Fortau langs Grenseveien og Gladengveien skal være offentlig.

Fortau skal være gjennomgående og ha nedsenket kantstein ved kryssende kjøreveg.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområdene skal være offentlige.

5.2 Friområde - F1

Det skal tilrettelegges for gjenåpning av Hovinbekken gjennom området.

Det tillates etablert kjørbare bro i maksimum totalt 4 meters bredde over Hovinbekken.

5.3 Friområde - F2

Vedlikehold av boligfasade tillates fra F2.

§ 6 Parkering

6.1 Parkeringskjeller

Det bør monteres dreieslum i p-kjeller som sikkerhet mot opphopning av uønskede vannmengder. Tilkobles overvannskulvert.

6.2 Parkeringsplasser

Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Atkomst til garasjeanlegg etableres via felles kjøreveg.

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

§ 7 *Krav til uteoppholdsareal*

Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av tillatt bruksareal for bolig. Areal bratter enn 1:3 tas ikke med i beregningen av arealet.

Minst 20 % av terreng eller lokk skal ha jorddybde på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær.

Det skal anlegges takterrasser på til sammen minimum 360 m².

Areal utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

§ 8 *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn to utomhusplaner i målestokk 1:200. Den ene utomhusplanen skal vise tilpasning til eksisterende situasjon ved det aktuelle tidspunkt med tilkoping til omkringliggende områder og veier. Den andre utomhusplanen skal vise tilpasning til en fremtidig situasjon med opparbeidet bekkedrag og rundkjøring.

Utomhusplanene skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trerekke langs Grenseveien i forlengelse av planlagt beplantning for boligtomtene nord for planområdet og beplantning ved planlagt støyskjerm mot friområde – F2, utforming av lekeområder, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, atkomster, gangveier og ledelinjer, høyde uteområder målsatt ved atkomster og i ganglinjer, sykkelparkering og sykkelboder, søppelhåndtering, varelevering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

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

§ 9 *Miljøforhold*

9.1 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket og være i henhold til føringer i VPOR. Overvann fra planområdet skal håndteres i åpne løsninger. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

9.2 Energikilde

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

9.3 Støy

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

9.4 Støyskjerm

Støyskjermen skal plasseres som vist med sort symbol på plankartet. Den skal ha en høyde på minimum 2,5 m.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien inkludert ny kryssløsning Gladengveien/ Grenseveien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

10.2 Vestre bekke drag innenfor planområdet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak skal Vestre bekke drag innenfor planområdet være opparbeidet som friområde. Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken i en senere fase kan åpnes gjennom friområde F1.

10.3 Fortau i Gladengveien (og evt. sykkel felt)

Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal tilstøtende fortau mot Gladengveien være sikret opparbeidet.

10.4 Utvidelse av Tiedemannsparken

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggetiltak skal utvidelse av Tiedemannsparken F2 være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 17.12.2014 sak 356.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2015

Une Brita Skoe, bem.

Emera Oslo Øst AS
Løvenskiolds vei 4 E
1358 JAR

Att: Marte Haslie

Oslo, 04.08.2025

Deres ref: 02250063
Vår ref: 539-1-35
Eiendommens navn: Sameiet Hovinbekken III
gnr 122 bnr 183 snr 35 i OSLO kommune
Adresse: Grenseveien 61 B, 0663 OSLO
Org. nr.: 919035706
Selger: Tvindesæter, Charlotte

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86510994

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Andel Fjernvarme	kr	425,00
Fellesutgifter leiligheter	kr	445,00
Internett	kr	389,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	1 416,00

Totalt	kr	2 675,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 7 234,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Truc Chanh Ho Tran
Mobil: 90874666
E-post: Hovinbekken3@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasje:

Se vedtektenes § 2.1

Vi ber megler være behjelpelig med å innhente bruksrett til eventuell garasje fra selger, påføre transport av denne til ny eier og få selgers/kjøpers signaturer. Kopi bes sendt oss. Ved salg av kun garsajeplass beregnes et halvt eierskiftegebyr.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN III

*Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Endret i årsmøte 2.april 2019,ekstraordinært årsmøte 28.08.2019 og ordinært årsmøte
03.06.2025.*

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken III (nedenfor kalt HBIII), og har gnr 122 bnr 183 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 22.03.2017. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BTA (eksklusive balkonger). Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 74 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene»), 1 næringsseksjon (heretter «Næringsseksjonen»).

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod som tilleggsdel

Næringsseksjonen består av:

- Hoveddel
- Bod som tilleggsdel i kjeller
- 3 p-plasser i garasje som tilleggsdel

De som har kjøpt garasjeplass har bruksrett til garasjeplass. Det utstedes bruksrett-erklæringer fra selger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører.

Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheterne og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheterne og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen seksjonseier har dokumentert behov for HC-plass.

2.3.2 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1, for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.3 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.3.4 Skilting

Eier av Næringsseksjonen har rett til, for egen regning, å sette opp reklame- og opplysningsskilt (med eller uten belysning) for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiets styre. Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheterne

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det pålegges den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelt tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og dør til bod.

Innvendige vann- og avløpsledninger, herunder rør og radiatorer for oppvarming, omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er seksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet, det samme gjelder for utskiftning av sluk. Se for øvrig punkt 4 nedenfor vedr. fordeling av felleskostnader.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Generelt

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 seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-kontobeløp fastsatt av styret (andel felleskostnader). Endring av à-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for seksjonene med mindre annet følger av vedtektene. Eierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til Næringsseksjonen, skal disse betales av eieren av denne seksjonen. Når det gjelder kostnader som kun påløper for Boligseksjonene, renhold og drift av Boligseksjonenes fellesarealer, skal Næringsseksjonen ikke betale for disse.

Drift, vedlikehold og utskiftninger av heiser mellom garasjen og boligene dekkes i sin helhet av Sameiet Hovinbekken III.

4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken III

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk for næringsseksjonen blir målt og avregnet én gang årlig, hvorefter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir inn krevet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

6. ÅRSMØTET

6.1 Øverste myndighet - årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av bolig- eller næringsseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling til årsmøte og utsendelse av saksdokumenter kan skje elektronisk ved epost eller på annen måte. Seksjonseierne er ansvarlige for å oppdatere all kontaktinformasjon til styret og forretningsfører. Dog skal innkalling sendes pr brev til dem som måtte ønske det, og de er ansvarlige for at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekt adresse.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sammen med innkallingen til årsmøte skal styrets årsrapport og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

6.4.1 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

6.4.2 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

6.4.3 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

6.4.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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

6.4.5 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

6.4.6 Protokoll

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

7 STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Seksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 HABILITETSREGLER FOR STYRET

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persiener, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38 .

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner §39 .

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra seksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges .

16. KAMERAOVERVÅKING

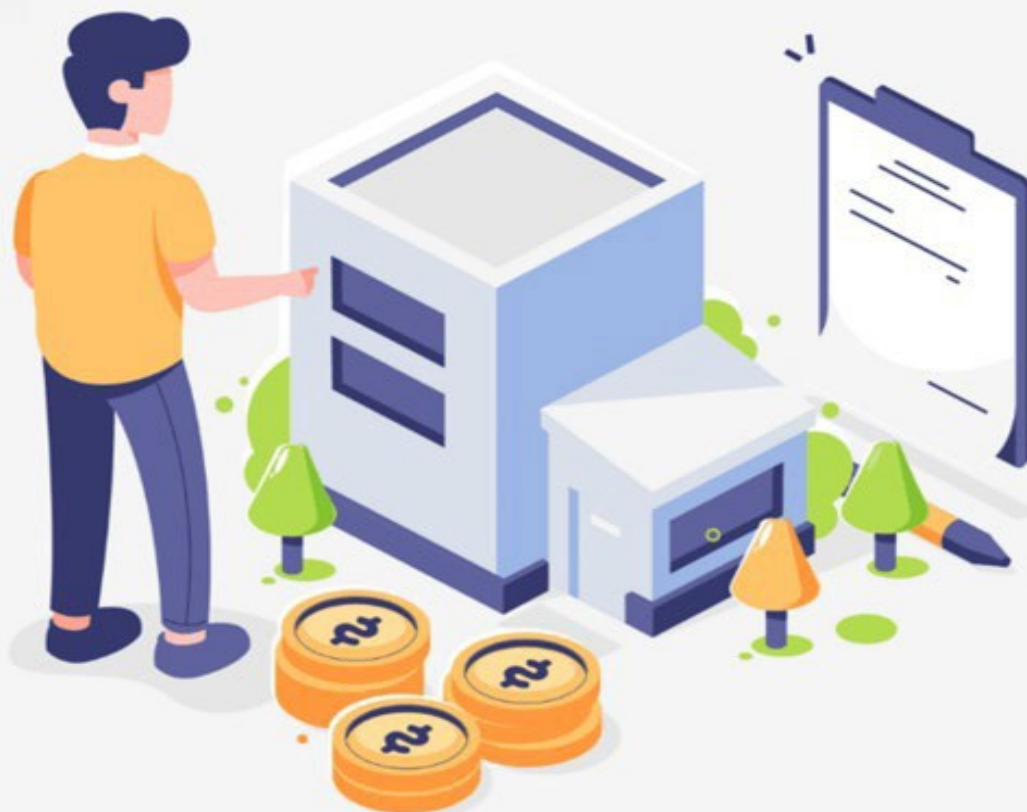
Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av inngangspartiene i sameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldene lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Sameiet Hovinbekken III

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hashi@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Hovinbekken III gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/vår vegne på ordinært årsmøte 03.06.2025.

....., den/..... 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Hovinbekken III

Tid: 03.06.2025 18:00 takterrassen (hvis regn - i garasjen).
Sted: Adresse Grense' eien 61

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: endring av vedtekter til garasjeplassar
5. Sak fra styret: øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter - flåteparkering
6. Sak fra seksjonseier 16 Mary – Ruth Lagunilla: Kommunikasjonsplattform
7. Budsjett 2025
8. Valg

Oslo, 23.05.2025
på vegne av styret i Sameiet Hovinbekken III

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport side 4-7
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
side 8-15
- Fastsettelse av styrets honorar side 16
- Sak 4 - fra styret: endring av vedtekter til
garasjeplasser side 17
- Sak 5 fra styret: øke fellesutgiftene og
garasjeplassutgifter - flåteparkering side 18
- Sak 6 fra seksjonseier 16 Mary – Ruth Lagunilla:
Kommunikasjonsplattform side 19
- Budsjett 2025 side 20-21
- Valg side 22

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Truc Chanh Ho Tran

Styremedlem Yuri Kasahara

Styremedlem Truls Eldnes Johansen

Styremedlem Hans Marius Nygaard

Styremedlem Vegard Bergom Lunde

Varamedlem Ilone Marie Dolonen Rønbeck

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 74 seksjoner.

Sameiet Hovinbekken III er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919035706 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86510994.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved

funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

10 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

1. Styret har hatt 3 styremøter i 2024. Men vi har hatt kontinuerlig samarbeid og dialog elektronisk fordi det er mest effektivt for alle i styret.
Styret har arrangert 2 fellesdugnader med beboerne. Styret har i tillegg hatt 5 egne dugnader for å få hagen i bakgården ferdig.
2. Styret har jobbet med gjennomgang av mange av eksisterende avtaler hatt mange leverandører på befaring for å få nye tilbud og forslag på løsninger for å sikre best mulig drift av sameiet.
Styret har vedtatt å bytte skadeforsikringsleverandør som vil gjelde fra andre halvår av 2025.
Styret har fokusert på å sørge for at vi sameiet fremover skal ha en større kapitalbuffer for fremtidige vedlikehold.

Økonomi:

- Overvåking av den økonomiske situasjonen.
- Vurdering av økning av felleskostnader.
- Utforming av budsjett for 2025.

Avtaler og kontrakter:

- Gjennomgang av forsikringsavtale, heisavtale, brannsikringsavtale, ventilasjonsavtale, elektrikeravtale og rørleggeavtale.
- Styret har vedtatt å bytte skadeforsikringsleverandør som vil gjelde fra andre halvår av 2025.

Sikkerhet:

- Oppfølging av hendelser via videoovervåkning.
- Gjennomgang av sikkerhetstiltak med leverandører.

Vedlikehold:

- Dugnad for å rydde opp og vedlikeholde fellesarealer.

- Vask av garasjeanlegg
- Vask og service av flåten
- Reparasjoner og oppgraderinger av flåten.
- Bistand til årlige kontroller av diverse systemer i bygget.
- Montert julelys på trær og gjerde som lyser opp bakgården og skaper koselig stemning når det er mørkt

Næringseiendommer:

- Oppfølging og ivaretagelse av næringseiendommer etter ventilasjon og brannsikkerhetskontroll.

Annet:

- Håndtering av avfallscontainer 2 ganger. Styret har bestemt pause med denne ordningen inntil vi finner en annen løsning, på grunn av misbruk fra noen beboere
- Bestilling av nøkler til beboere og næringsdrivende.
- Behandling av e-post og henvendelser fra beboere.
- Informasjon og besvarelse til og fra Facebook beboergruppeside.
- Behandling og møter om reguleringsplaner i vårt nærområde og med kommunen og etater, og innspill tilbake.

Gjennom møter og diskusjoner har vi adressert følgende nøkkelområder:

- Bygningen og uteområdene skal vurderes grundig for å kunne budsjettere fremtidige vedlikehold og kostnader.
- Vi fremmer et inkluderende og vennlig bomiljø preget av gjensidig respekt og samhold. Innspill og tilbakemeldinger fra beboerne tas på alvor og brukes til å forbedre bomiljøet.
- Tiltak for å sikre beboernes trygghet og trivsel prioriteres høyt. Vi har veldig mange barn i vårt sameie, og har prioritert høyt for å skape et trygt nærmiljø spesielt for dem.
- Eventuelle konflikter eller utfordringer håndteres på en konstruktiv og løsningsorientert måte.

Dette er bare et utvalg av alt vi har jobbet med. Vi er takknemlige for beboernes tålmodighet og forståelse i perioder med ekstra aktivitet. Styret er alltid tilgjengelig for spørsmål og innspill, og vi setter stor pris på engasjerte beboere.

6 STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

- Styret har også jobbet for å skape et trivelig bomiljø og høyere verdi av vår eiendom ved oppgradering av vår bakgård til et triveligere og livligere sted med planting av til sammen 100 frukttrær og bærbusker. Dette har blitt gjennomført til veldig lav kostnad gjennom innkjøp ifbm med salg og tilbud på planter og materiale, og 100% dugnad fra hele styret og mange beboere.
- Oppfølging av avtale med ny servicepartner, Total-Teknikk, for flåteparkeringen i garasjen, for å komme ajour med vedlikeholdet, reparasjoner og oppgraderinger av disse flåtene og ved nyere kontroll avdekket flere mangler og tidligere arbeid ikke har blitt utført av riktig i forhold til avtale.
- Stor kostnad for reparasjon av stor vannlekkasje over 61A inngang som
- Stor kostnad for reparasjon og skifte av heismodul.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Felleskostnader ble økt med 10% fra 01.01.2025 og forutsetter ingen ytterligere økninger i 2025, men planlegger økning fra 01.01.2026.

Oslo, den 23.05.2025

Styret i Sameiet Hovinbekken III

Resultatregnskap

Sameiet Hovinbekken III

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 641 908	2 514 655	2 315 418
Andre inntekter	2	1 225 929	1 214 644	1 210 600
Sum driftsinntekter		3 867 837	3 729 299	3 526 018
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	3	28 200	28 200	28 200
Kommunale avgifter		927 862	923 485	788 330
Vedlikehold	4	798 750	442 700	560 875
Kollektiv avtale TV/bredbånd		345 781	345 432	346 128
Driftskostnader	5	1 161 039	1 352 900	1 191 457
Honorarer	6	129 502	127 680	122 149
Forsikring		251 702	265 906	228 911
Andre kostnader	7	19 799	26 050	45 566
Sum driftskostnader		3 862 636	3 712 353	3 511 616
Driftsresultat		5 201	16 946	14 402
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	25 914	0	21 857
Finanskostnader	9	78 031	0	0
Netto finansresultat		-52 117	0	21 857
Årets resultat		-46 915	16 946	36 259
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-46 915	0	36 259
Sum overføringer		-46 915	0	36 259

Balanse

Sameiet Hovinbekken III

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler	9	0	106 523
Sum anleggsmidler		0	106 523
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 431	2 298
El-billading	10	25 578	0
Andre fordringer	11	2 006	38 848
Bankinnskudd mv.	12	1 073 243	1 039 846
Sum omløpsmidler		1 105 258	1 080 992
Sum eiendeler		1 105 258	1 187 515
EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital			
Annen egenkapital		910 787	957 702
Sum egenkapital	13	910 787	957 702
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		61 971	53 062
Leverandørgjeld		31 601	42 224
Påløpte kostnader		100 899	134 526
Sum kortsiktig gjeld		194 471	229 813
Sum gjeld		194 471	229 813
Sum egenkapital og gjeld		1 105 258	1 187 515

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Hovinbekken III

Truc Chanh Ho Tran
Styrets leder

Hans Marius Nygaard
Styremedlem

Yuri Kasahara
Styremedlem

Vegard Bergom Lunde
Styremedlem

Truls Eldnes Johansen
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bodleie	0	5 000	0
Garasje	134 400	134 400	134 400
Lading gjesteparkeringsplasser	0	2 000	2 956
Fjernvarme	727 812	727 812	727 812
Produktpakke fra Altibox	345 432	345 432	345 432
Inntekter VIPPS	2 358	0	0
Forsikringsoppgjør	-15 927	0	0
Sum	1 194 075	1 214 644	1 210 600

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200
Sum	28 200	28 200	28 200

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	15 157	4 000	0
Vedlikehold utearealer	55 343	4 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	0	22 151
Vedlikehold og drift heis	262 575	110 250	143 039
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	15 750	62 151
Vedlikehold VVS	64 046	63 000	54 202
Egenandel forsikring	2 000	0	0
Vedlikehold elektro	0	31 500	34 069
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	2 906
Vedlikehold garasjeanlegg	198 926	52 500	46 529
Vedl.hold ventilasjon	75 924	65 100	81 195
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	119 124	96 600	109 646
Vedl./drift videoovervåkning	4 988	0	4 988
Skadedyrbekjempelse	668	0	0
Sum	798 751	442 700	560 875

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	210 420	300 000	242 422
Fjernvarme	536 502	727 000	572 474
Renhold	137 062	127 500	121 775
Matter	0	0	19 275
Annen renovasjon	4 634	15 000	12 605
Driftsmaterialer	0	3 000	0
Vaktmestertjenester	193 502	180 000	185 526
Variable vaktmestertjenester	61 914	0	2 520
Fordelingsregnskap Oppsal vaktm.	0	0	33 771
Dugnad	16 105	0	0
Hjemmeside/internett	901	200	248
Porto	0	200	840
Sum	1 161 039	1 352 900	1 191 457

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 625	11 000	11 000
Forretningsførsel	111 750	111 728	106 408
Ekstra forretningsførsel	1 175	0	25
Beboerportal	4 952	4 952	4 716
Sum	129 502	127 680	122 149

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 050	2 900
Styre- og årsmøter	5 910	4 000	7 504
Styreutgifter	0	2 000	0
Dugnader, Tilstelninger	0	5 000	0
Bankomkostninger	8 869	8 000	4 337
Diverse kostnader	1 934	5 000	30 825
Øreavrunding	-14	0	0
Sum	19 799	26 050	45 566

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	317	0	0
Bankrenter	1 225	0	243
Utbytte fra Gjensidigestiftelsen	24 372	0	21 614
Sum	25 914	0	21 857

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Tap ved realisasjon av eierandel OVS	78 031	0	0
Sum	78 031	0	0

Sameiet har trådt ut som eier i Oppsal Vaktmester Sentral.

Ved uttreten fikk sameiet utbetalt sin andel av egenkapitalen, beregnet til kr 28 492,-
Differansen mellom bokført eierandel pr 31.12.2023 (kr 106 523) og utbetalt ved
uttreten
(kr 28 492) er ført som tap i regnskapet for 2024.

Note 10 Elbillading

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kostnader EL-billadere, avregnes 2025	25 578	0
Sum	25 578	0

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EL-bilavregning	0	16 772
Andre fordringer	0	16 862
Forskuddsbet. Kostnader (Addsecure)	2 006	5 214
Sum	2 006	38 848

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43863	1 063 953	1 030 920
9666 01 56884 Spare (elbil)	9 291	8 926
Sum	1 073 243	1 039 846

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	957 702	921 443
Årets resultat	-46 915	36 259
Egenkapital 31.12.	910 787	957 702

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	851 179
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-46 915
Tap ved realisasjon eierandel OVS	106 523
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	910 787
Årets endring i disponible midler	59 608
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 105 258
- Kortsiktig gjeld	-194 471
= Disponible midler 31.12	910 787

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Hovinbekken III

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovinbekken III som viser et underskudd på kr 46 915,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige 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.

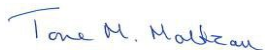
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vestby, 26. mai 2025

Moltzau Revisjon AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Tone M. Moltzau'.

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

SAK 3:**Fastsettelse av styrets honorar for 2024****Flertallskrav:****Alminnelig flertall****Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Honoraret for styrearbeidet er uendret.

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 200.000.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 200.000. Styret fordeler honoraret internt.

SAK 4: Endring av vedtekter til garasjeplasser**Forslagsstiller: Styret****Flertallskrav: 2/3-flertall****Bakgrunn for sak:**

Formålet med dette forslaget er å ivareta sikkerheten og kontrollen over adgang til fellesarealer i sameiet. Per i dag innebærer utleie eller salg av garasjeplasser til personer utenfor sameiet at disse får tilgang til garasjeanlegget via fjernkontroll og/eller adgangsbrikke. Dette svekker sikkerheten, da eksterne får tilgang til sameiets private områder uten å være tilknyttet en boenhet.

Et annet sikkerhetsaspekt gjelder nøkkeltilgang: Dersom en eier gir fysisk nøkkel til leietaker for tilgang til garasjen, gir dette i praksis også tilgang til leiligheten – noe som er uheldig dersom vedkommende ikke bor der. I tilfeller der garasjeplassen ikke blir solgt sammen med leiligheten (slik som med garasjeplass nr. 4), oppstår et problem: Den tidligere eieren kan i praksis beholde adgang til eiendom som nå eies av en annen. For å unngå slike sikkerhetsmessige utfordringer, og for å sikre at tilgangen til sameiets eiendom begrenses til de som faktisk bor her, anbefales det at garasjeplasser kun kan selges internt til andre seksjonseiere.

Styrets innstilling: Endres til:

«Dersom en sameier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal sameieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører. Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.»

Forslag til vedtak:

Styret foreslår endring i vedtektene slik at garasjeplasser kun kan selges til andre beboerne i sameiet og ikke til eksterne.

Andre paragrafen i seksjon 2.2 i vedtekter som sier:

«Dersom en sameier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal sameieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører.

SAK 5: Øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter flåteparkeringen

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: 2/3-flertall - § 6.4.3

Bakgrunn og Styrets innstilling:

Flåteparkeringen har en begrenset levetid og etter bare 8 år har vi allerede store vedlikeholdsutgifter på flåteparkeringen og en utskifting av flåtene vil koste over 5 millioner med dagens priser. Dagens flåter er også for smale og ikke solide nok for stadig bredere og tyngre biler.

I tillegg ligger vi an til å miste sykkelbodene når Grenseveien skal bygges ut og trenger et sted hvor vi kan erstatte parkering av opp mot 40 sykler.

Dagens vedlikeholdsutgifter beløper seg til langt over 100 000,- pr. år og er ventet å stige frem mot en utskifting av anlegget når det når sin levetid og løpende vedlikehold ikke er nok. En fremskrivning av vedlikeholdsutgiftene viser seg å bli nærmere 10 millioner i vedlikeholdskostnader bare de neste 30 årene.

I tråd med Oslo sin strategi om å redusere privatbilisme ser vi muligheten for å kvitte oss med disse 19 plassene ved å kjøpe ut de som eier plassene i dag og avvikle flåtesystemet og derved alle vedlikeholdskostnader på systemet.

Plasser som kjøpes ut vil i første omgang leies ut eller bli stående tomme som backup og backup-deler for andre flåter som vil gå i stykker.

Styret mener dette er en løsning som på lang sikt vil redusere vedlikeholdskostnader dramatisk og gi oss nødvendig plass til å erstatte tapt sykkelparkering i Grenseveien.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter med en øremerket sum som går til å kjøpe ut og fjerne flåteparkeringer i garasjen. Det ledige arealet vil bli gjort om til sykkelparkering.

SAK 6: Kommunikasjonsplattform

Forslagsstiller: Mary-Ruth Lagunilla

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn og forslag:

Jeg ny innflyttet i sameiet med min samboer. Det har seg slik at samboeren min ikke har Facebook, og jeg titter svært lite innom Facebook. Dermed lurte jeg på om det er en annen plattform som vibbo f.eks. man kan bruke for informasjon osv.? Det har seg sånn også at det er flere som sletter sin konto på Facebook for tiden pga. politiske forhold og boikott blant annet, også vet jeg at der jeg bodde tidligere på Ensjø ble Facebook som oppslagstavle avsett da sensitiv informasjon ikke hadde noe å gjøre på sosiale medier.

Styrets innstilling:

Styret anerkjenner at Facebook ikke er en ideell kommunikasjonsplattform for alle, men vi har diskutert dette før og det er likevel den beste løsningen. Facebook gruppesiden er lukket for medlemmer og det er her vi får raskest svar og toveis kommunikasjon fordi man også kan få svar fra andre beboere slik at man ikke må vente på svar fra styret på alle spørsmål. Det ligger allerede mye informasjon allerede på sameiets nettside, Styret vil styrke bruken av nettside og epost i tillegg.

Det er å introdusere nye plattformer vil ha en betydelig kostnad og tidssluk for styret med lav nytteverdi utover tiltakene over. Det er allerede nok av saker å håndtere, og hele styret er småbarnsforeldre og i fulltidsjobb, så vi allerede ganske fullbooket fra før. Beboerne har også selv ansvar hvis man velger å ikke bruke eksisterende plattformer.

Forslag til vedtak:

Budsjett Sameiet Hovinbekken III for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	2 342 683	2 032 716
3601 Fellesutgifter 2	702 266	609 192
Felleskostnader	3 044 950	2 641 908
3630 Garasje	268 800	134 400
3635 Lading gjesteparkeringsplasser	2 000	0
3641 Fjernvarme	700 000	727 812
3764 Produktpakke fra Altibox	345 432	345 432
3900 Andre inntekter	0	15 927
3906 Inntekter VIPPS	0	2 358
Andre inntekter	1 316 232	1 225 929
Sum driftsinntekter	4 361 182	3 867 837
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Andre personalkostnader	28 200	28 200
6320 Kommunale avgifter	320 729	306 718
6321 Kommunale Avgifter - Vann	714 317	621 145
Kommunale avgifter	1 035 046	927 862
6600 Vedlikehold bygning utv.	0	15 157
6605 Vedlikehold utearealer	20 000	55 343
6610 Vedlikehold bygning innv.	60 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	200 000	262 575
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	50 000	0
6620 Vedlikehold VVS	80 000	64 046
6621 Egenandel forsikring	0	2 000
6625 Vedlikehold elektro	20 000	0
6626 Lyspærer, lysrør etc.	5 000	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	250 000	198 926
6640 Vedl.hold ventilasjon	80 000	75 924
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	120 000	119 124
6643 Vedl./drift videoovervåkning	5 000	4 988
6689 Skadedyrbekjempelse	0	668
Vedlikehold	890 000	798 750
7691 Internet/ Bredbånd	345 432	345 781
Kollektiv avtale TV/bredbånd	345 432	345 781
6340 Strøm fellesanlegg	250 000	210 420
6345 Fjernvarme	650 000	536 502
6360 Renhold	137 064	137 062
6380 Annen renovasjon	10 000	4 634

Budsjett Sameiet Hovinbekken III for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6550	Driftsmaterialer	10 000	0
6785	Vaktmestertjenester	200 000	193 502
6786	Variable vaktmestertjenester	30 000	61 914
6791	Dugnad	0	16 105
6910	Hjemmeside/internett	1 000	901
Driftskostnader		1 288 064	1 161 039
6700	Revisjon	12 250	11 625
6710	Forretningsførsel	115 700	111 750
6711	Ekstra forretningsførsel	0	1 175
6714		4 700	0
6715	Beboerportal	4 952	4 952
Honorarer		137 602	129 502
7500	Forsikringspremie	200 000	251 702
Forsikring		200 000	251 702
7400	Kontingenter	3 300	3 100
7700	Styre- og årsmøter	5 000	5 910
7710	Styreutgifter	2 000	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	5 000	0
7770	Bankomkostninger	8 000	8 869
7790	Diverse kostnader	5 000	1 934
7797	Øreavrundning	0	-14
Andre kostnader		28 300	19 799
Sum driftskostnader		4 152 644	3 862 636
Driftsresultat		208 538	5 201
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	317
8051	Bankrenter	0	1 225
8070	Andre finansinntekter	0	24 372
Finansinntekter		0	25 914
8178	Tap ved realisasjon av eierandel OVS	0	78 031
Finanskostnader		0	78 031
Netto finansresultat		0	-52 117
Årets resultat		208 538	-46 915

SAK 8**VALG****Flertallskrav:****Alminnelig flertall****Kort om valg i eierseksjonssameier:**

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Valg av styret:

I ordinært årsmøte i 2024, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Truc Chanh Ho Tran	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Vegard Bergom Lunde	valgt for 2 år i 2023 (på valg)
Styremedlem:	Truls Eldnes Johansen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Yuri Kasahara	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Ilone Marie Dolonen Rønbeck	valgt for 2 år i 2023 (på valg)

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken III
Tid: 03.06.2025, kl 18:00
Sted: På takterrassen, Grenseveien 61, Oslo

Konstituering

- 21 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Bjørn Lyche ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble kort gjennomgått og kommentert.

Vedtak:

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen, og ble gjennomgått og kommentert i møtet.

Vedtak:

Regnskapet, som viser et underskudd på kr 46 915,- og en egenkapital på kr 910 787,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 200 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Endringer av vedtekter til garasjen

Forslag om å endre vedtektenes punkt 2.2., ved å legge til ett nytt ledd. Forslaget krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas.

Forslag til tillegg til vedtektenes punkt 2.2 som det ble votert over:

Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt, da ingen stemte mot og et stort flertall stemte for.

5. Øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter flåteparkeringen

Årsmøtet diskuterte saken, og ber styret om å komme tilbake med et mer konkret forslag til et senere årsmøte.

6. Kommunikasjonsplattform

Årsmøtet tok saken til orientering.

7. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet viser et overskudd på kr 208 538. Felleskostnader ble økt med 10 % fra 01.01.2025, og det forutsetter ingen ytterligere økninger i 2025, men styret planlegger en økning fra 01.01.2026

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

8. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Truc Chanh Ho Tran	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Vegard Bergom Lunde	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Truls Eldnes Johansen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Yuri Kasahara	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Bjørn Lycke	Valgt for 2 år i 2025

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19:20. Protokollen ble opplest sak for sak under møtet, og det fremkom ingen merknader.
Protokollen signeres digitalt.

Oslos 4. juni 2025

Ingunn Tøfte
Møteleder

Bjørn Lyche
Seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken III
Tid: 03.06.2025, kl 18:00
Sted: På takterrassen, Grenseveien 61, Oslo

Konstituering

- 21 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Bjørn Lyche ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble kort gjennomgått og kommentert.

Vedtak:

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen, og ble gjennomgått og kommentert i møtet.

Vedtak:

Regnskapet, som viser et underskudd på kr 46 915,- og en egenkapital på kr 910 787,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

Vedtak:

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 200 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Endringer av vedtekter til garasjen

Forslag om å endre vedtektenes punkt 2.2., ved å legge til ett nytt ledd. Forslaget krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas.

Forslag til tillegg til vedtektenes punkt 2.2 som det ble votert over:

Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt, da ingen stemte mot og et stort flertall stemte for.

5. Øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter flåteparkeringen

Årsmøtet diskuterte saken, og ber styret om å komme tilbake med et mer konkret forslag til et senere årsmøte.

6. Kommunikasjonsplattform

Årsmøtet tok saken til orientering.

7. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet viser et overskudd på kr 208 538. Felleskostnader ble økt med 10 % fra 01.01.2025, og det forutsetter ingen ytterligere økninger i 2025, men styret planlegger en økning fra 01.01.2026

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

8. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Truc Chanh Ho Tran	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Vegard Bergom Lunde	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Truls Eldnes Johansen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Yuri Kasahara	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Bjørn Lycke	Valgt for 2 år i 2025

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19:20. Protokollen ble opplest sak for sak under møtet, og det fremkom ingen merknader.
Protokollen signeres digitalt.

Oslos 4. juni 2025

Ingunn Tøfte
Møteleder

Bjørn Lyche
Seksjonseier