



BO GODT PÅ HASLE

Grenseveien 57B

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 7 900 000,-

OMKOSTNING KJØPER
212 090,-

TOTALPRIS
8 112 090,-

FELLESKOSTNADER
4 769,- pr. mnd

FELLESFORMUE
10 480,-

BRA-I/BRA TOTAL
85/93 kvm

BOLIGTYPE
Eierseksjon

EIEFORM
Eierseksjon

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
4

BYGGEÅR
2016

ENERGIMERKING
C - Grønn

TOMTEAREAL
4282.2 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811



Deres nye hjem?

Velkommen til Grenseveien 57B.

En lys og luftig selveierleilighet med flott beliggenhet i 4. etasje. Leiligheten holder en moderne standard og har en gjennomgående planløsning med god flyt. Her får dere et praktisk oppholdsrom med kjøkken i åpen løsning, tre soverom - hvorav ett med walk-in - samt pent bad og en god innvendig bod. Varme vår- og sommerdager kan nytes på en stor, vestvendt balkong på hele 10 kvm.

- Enkelt liv med Kiwi i samme bygg, buss, T-bane og Torg (treningscenter, apotek, vinmonopol m.m.) kun et stenkast fra leiligheten
- Sogner til Hasle skole
- Flotte lysforhold fra store vindusflater
- Balansert ventilasjon og vannbåren oppvarming
- Mye lagringsplass og stor kjellerbod (8 kvm) i oppvarmet rom
- Mulighet for kjøp av garasje (300.000,-)















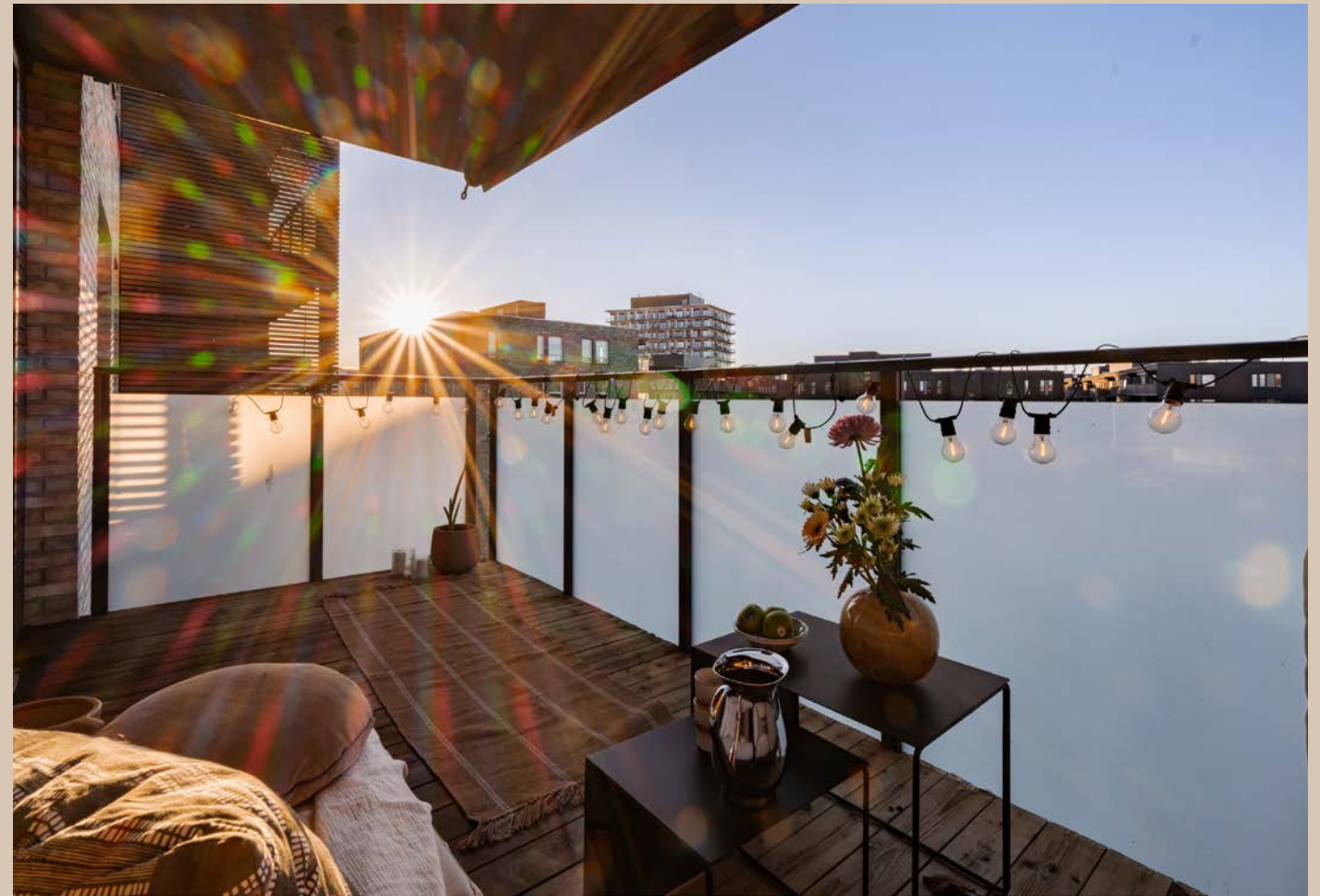


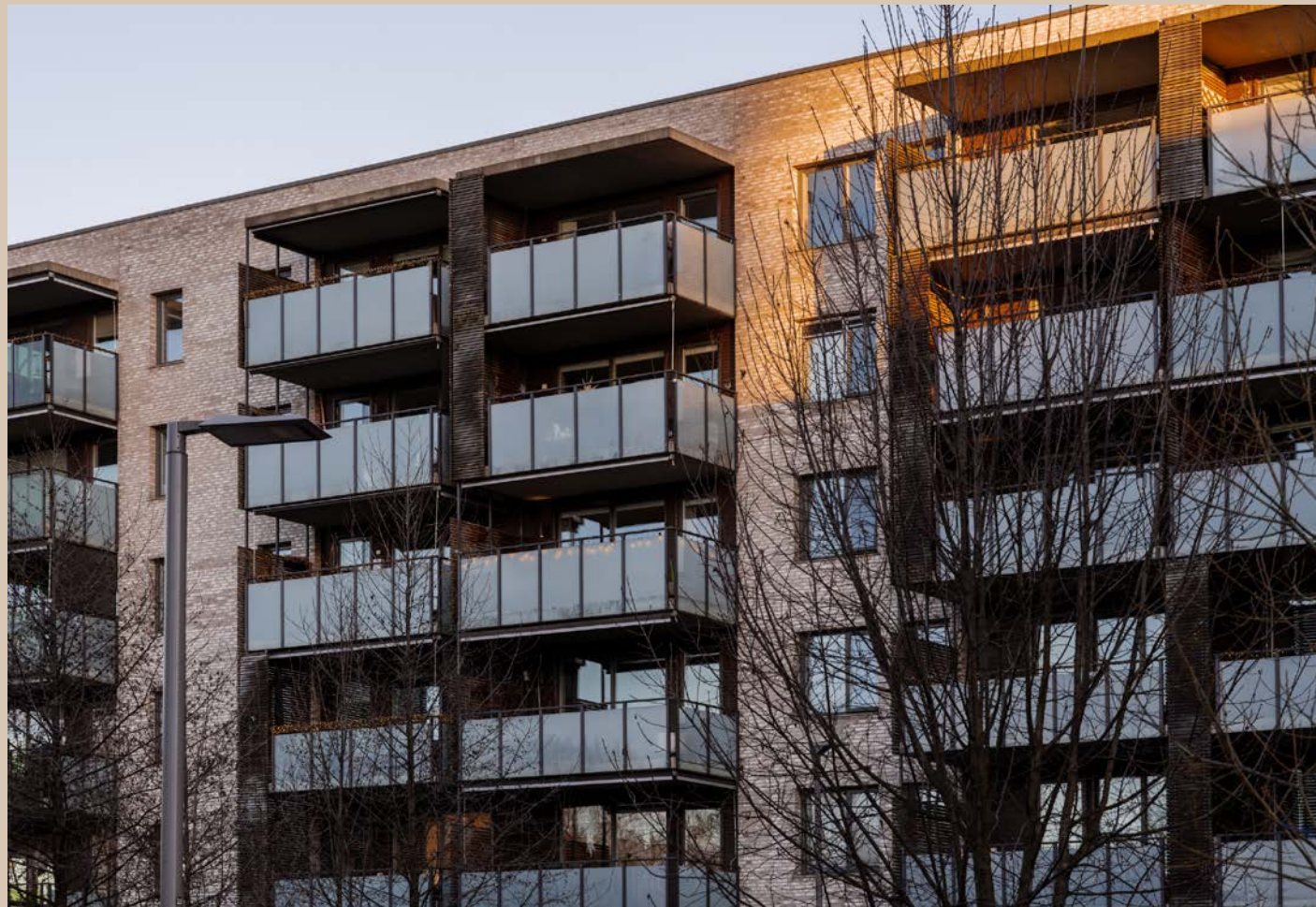
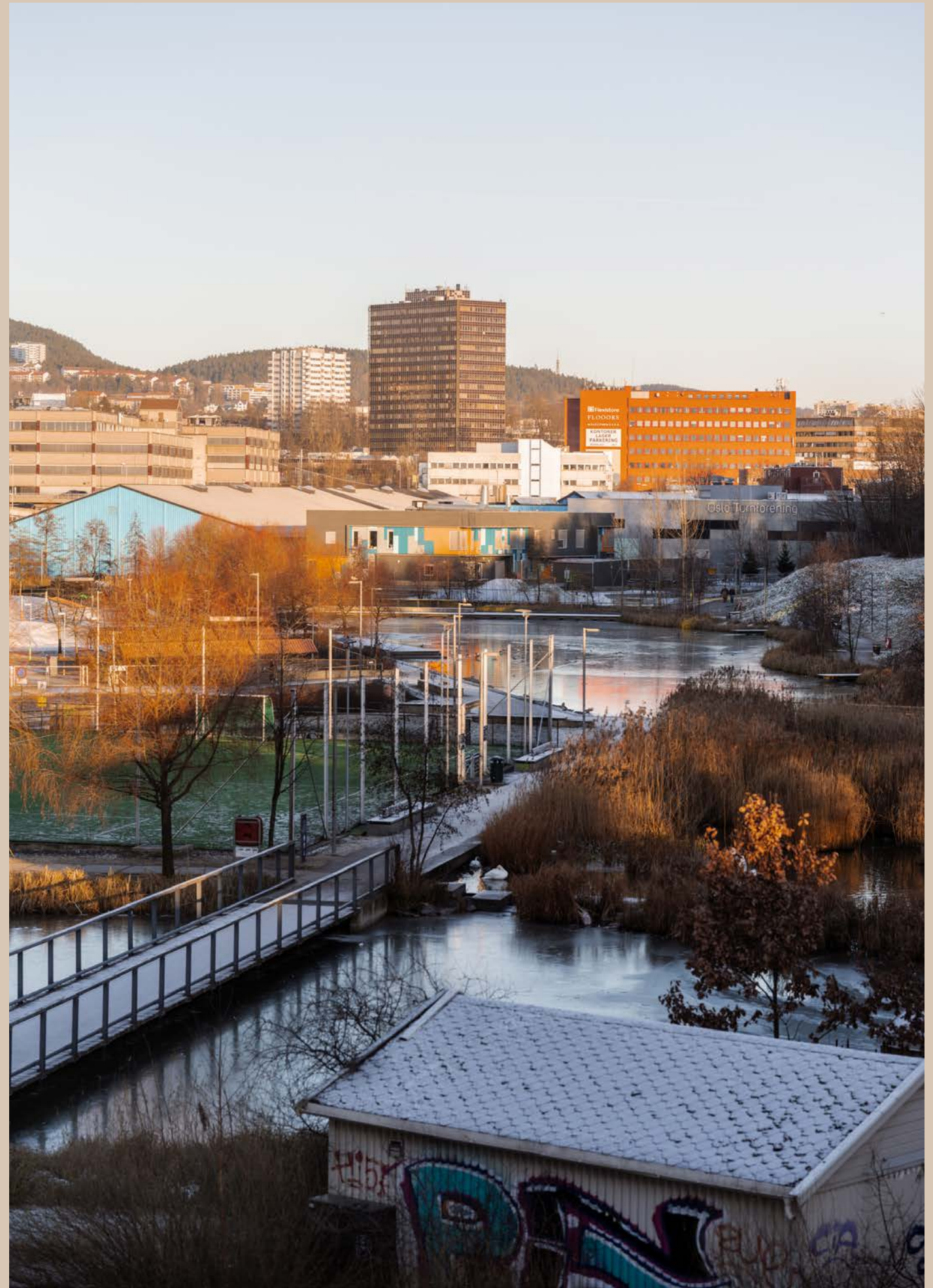






BALKONGEN







Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF
Grenseveien 57 B, snr 35



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

GRENSEVEIEN 57B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 900 000

Omkostning kjøper

7 900 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

197 500 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

198 590 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))212 090 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))-----
8 098 590 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))8 112 090 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 8 112 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 769,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: internett, fyring og varmtvann (a-konto), kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, felleskostnader til garasjelegget og mer.

Fordeles slik:

Unloc - tilgang nøkkelsystem kr 15

Akonto varmt vann og oppvarming kr 1018

Internett kr 212

Garasje kr 253

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 271

Eiendomsskatt

Kr 2 371,- (2025)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene for 2025. <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Det er ikke fellesgjeld på seksjonen.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og lignede.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 10 480 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 130 065 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 8 520 258 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Hasle. Her bor du i grønne omgivelser, med hovedtur- og sykkelvei mot sentrum fra Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka rett utenfor døren.

Området byr på rikelig med flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter - blant annet Valle Hovin med idyllisk andedam, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken, Botanisk hage, Kampen park og Tøyenbadet. Fra boligen er det gangavstand til både Tøyen og Grünerløkka, samt kort vei med sykkel, bil eller kollektiv til Oslos parker, kafeer, restauranter og butikker.

Hasle er et område i utvikling, med nye boliger, servicefunksjoner, friarealer og moderne infrastruktur. Like ved ligger Hasle Torg, et levende knutepunkt med et bredt servicetilbud: Coop Mega, Vitus Apotek, Vinmonopolet, Jernia, Nille, Baker Hansen og Floriss blomsterbutikk - et langt mer komplett tilbud enn en ordinær dagligvarehandel. For den daglige handelen har du både KIWI og en like relevant Rema 1000 like ved, noe som gjør hverdagen ekstra praktisk. Gangavstand også til trivelige serveringssteder på Vinslottet - tidligere Vinmonopolets tapperi - nå fylt med leiligheter, restauranter, butikker og spennende konsepter. Kort vei også til servicetilbud på Ensjø og Ensjø Torg.

Transportmulighetene er svært gode med Hasle T-bane (linje 5) kun få minutter unna. Flere bussruter og flybuss finnes også i nærområdet.

Dette er en bolig for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig i rolige og grønne omgivelser - litt utenfor den mest hektiske bykjernen.

Parkering

*Mulighet for kjøp av garasje plass (nr. 48) i garasjeanlegget. Kjøper gis opsjon på 300.000,- ved kjøp av leiligheten. Plassen er tinglyst i grunnboken som en andel i realsameiet. Iht. vedtektene til anleggseiendommen kan en parkeringsplass kun overdras internt til en beboer i Sameiet Hovinbekken ll.

Adkomst

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

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4282.2 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker med forretning og parkeringskjeller, ref. saksnummer 201406851.

Byggetegninger:

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

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad og innvendig bod. I tillegg medfølger en bod i kjeller på 8 kvm.

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 8 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 85 m² entré, stue med kjøkken i åpen løsning, tre soverom, bad og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

10 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen. ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg. GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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

Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,25m

Standard

Velkommen hjem!

Bak inngangsdøren møtes du av en innbydende og praktisk entré. En stor skyvedørsgarderobe gir rikelig med oppbevaringsplass og gjør det enkelt å holde orden. Gangen binder leilighetens rom sammen på en praktisk og oversiktlig måte.

Stue med kjøkken i åpen løsning
Videre kommer vi inn til leilighetens flotte oppholdsrom. Et luftig og delikat rom med flotte lysforhold fra de store vindusflatene. Overflatene er holdt i lyse nyanser, noe som gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Det er plass til både spisebord, sofagruppe og annen ønsket møblement.

Kjøkkenet er tidløst med god lagringsplass i både skuffer og skap. Benkeplaten i stein er en delikat detalj i innredningen, samtidig som den er både slitesterk og svært praktisk. Hvitevarene er integrerte, og det er fliser mellom benkeplate og overskap.

Baderom
Velutnyttet bad som kombinerer funksjonalitet og et stilrent uttrykk - med god plass til både daglig bruk og oppbevaring. Dusjsonen er romslig og avskjermet med glassvegger, og byr på både takdusj og hånddusj. Videre er det praktisk baderomsinnredning med servant og god oppbevaringsplass i skuffer, samt speilskap over servant. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle, noe som gir en svært praktisk og plassbesparende

løsning.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er innbydende med en lun atmosfære og gode lysforhold fra vinduet. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt øvrig møblering etter behov. I direkte tilknytning ligger en praktisk walk-in-garderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og sko, og bidrar til å holde soverommet ryddig og luftig.

Barnerom
Et lyst og koselig rom som egner seg perfekt som barnerom. Det er plass til seng, kommode og lekesone, og vinduet gir godt lys og en trivelig atmosfære.

Soverom III
Et fleksibelt rom som enkelt kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor. God plass til seng eller skrivepult, og et stort vindu som gir behagelig dagslys.

Innvendig bod
Praktisk innvendig bod med gode hyllesystemer som gir rikelig med plass til oppbevaring av alt fra sesongutstyr til husholdningsartikler.

Innbo og løsøre: Følger med salget:

- Kjøleskap
- Komfyr
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Følger ikke med:
- Nedhengende lamper på stue eller soverom
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

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

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Skiftet pakning på sluket som brukes til utløp for vaskemaskinen. Bytte av vaskeservant.
Arbeid utført av Rørleggersentralen og MV Bygg og Flis AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Vannlekkasje på kjøkken grunnet at eier glemte å slå av vannet i januar 2025. Mulig det ble gjennomført kontroll av avløp og vann av Kaph Entreprenør som reparerte skadene på vegne av Gjensidige Forsikring, men har ikke nærmere informasjon om dette. Alt ok nå.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Det har vært fukt i kjelleren og garasjen, som er håndtert av styret. Har ikke videre kjennskap.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?
Det ble gjort funn av skjeggkre i leiligheter i oppgang A,B og C ved kontroll i 2023. Har ikke hatt det i egen bolig.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Det er utført en rekke mindre arbeider, som er dokumentert i boligens Boligmappe. NB - Avventer på nåværende tidspunkt samsvarserklæring fra siste utførte arbeid, som er skifte av en lysbryter i stua, samt lyset i internboden utført av MV Bygg & Flis AS. Vil bli lastet opp i Boligmappa så snart den mottas Ventilasjonsanlegget og fjernvarme er håndtert av sameiet, og kjenner til at det har vært kontroll og rens av ventilasjonsanlegget. Arbeid utført av Oslo Elektrikerservice, Boligelektrikeren AS, Gulbrandsen & Olimb AS, Oslo Vest Elektro AS og MV Bygg og Flis AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/ eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Har hatt elkontroll i boligen. Se boligens boligmappe. Ventilasjonsanlegg og varmeanlegg er håndtert av sameiet, og kjenner til at det har vært kontroll av ventilasjonsanlegget.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. All infrastruktur som er sameiets ansvar blir håndtert av sameiet, og har ikke kjennskap utover dette
Overflatebehandling av veranda i form av beising i 2025 av MV Bygg og Flis AS.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/ laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja, det ble avdekket skjeggkre i sameiet etter kontroll i juli 2023. Har ikke hatt skjeggkre i denne boligen.

Tilleggskommentar

Det er besluttet at verandaene kan glasses inn og det må brukes en bestemt leverandør. Dette er imidlertid frivillig, og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende

konstruksjoner våtrom

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

Byggemåte

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan.

Eiendommen er fundamentert med pilarer til fast grunn

og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Stål og

betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner,

utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet

med spekkmurt teglstein og trepanel. Flatt tak i

betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig

nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte

murvegger mellom etasjene. Eiendommen har

personheis med adkomst garasje.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med

treramme og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til vestvendt balkong på 10,3m² fra stue.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Grenseveien 57B, 0576 OSLO

Gnr. 128, bnr. 92, snr. 35, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Rebekka Walder

Sameie

Sameiet Hovinbekken II

Organisasjonsnummer: 917397627

Sameiet består av 74 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Forretningsførselen er utført av Enqvist Boligforvaltning AS og revisor er Moltzau Revisjon AS.

Informasjonsformidling

Informasjon fra styret gis i form av beboerskriv og/eller som informasjon i beboerportalen som driftes av Enqvist.

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 85586734

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

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

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes opp med radiatorer via sentral fjernvarme.

I tillegg er det varmekabler på bad.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan S-4761.

Pågående plansaker i nærområdet: Saksnr 202460842: Hovinveien 43 A - Boliger Hovinveien 43 a AS bestilte oppstartmøte for regulering av Hovinveien 43 a i oktober 2024. Her beskrives det planer for et L-formet lamellbygg, og ett mindre leilighetsbygg. Prosjektet har 6 etasjer på det meste, og trapper seg ned mot tilgrensende bygg og gate-/byrom. Forslaget innebærer 51 boenheter og med dagligvarebutikk i 1. etasje. Varsel om oppstart av detaljreguleringen ble varslet sommeren 2025. Plansaken er helt i starten av en reguleringsprosess og det er ikke endelig vedtatt. Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506721>

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

Tinglyste heftelser

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

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

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 87 500,00
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 144 220,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

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

GRENSEVEIEN 57B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250208	
Selger 1 navn	
Rebekka Walder	
Gateadresse	
Grenseveien 57B	
Poststed	Postnr
OSLO	0576
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2766795

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RW

1

Document reference: 02250208

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

Initialer selger: RW

2

Document reference: 02250208

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	All infrastruktur som er sameiets ansvar blir håndtert av sameiet, og har ikke kjennskap utover dette Overflatebehandling av veranda i form av beising i 2025 av MV Bygg og Flis AS
Arbeid utført av	I regi av sameiet + MV Bygg og Flis AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Initialer selger: RW

3

Tilleggs kommentar

Det er besluttet at verandaene kan glasses inn og det må brukes en bestemt leverandør. Dette er imidlertid frivillig, og bekostes av den enkelte seksjonseier.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: RW





4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rebekka Walder	0c01bf52477032dbe2af7 4cf29eb44743be09d3c	02.03.2026 15:59:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250208

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

Tilstandsrapport

-  Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter
-  Grenseveien 57 B, 0576 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 128, bnr. 92, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 Rapportdato: 12.01.2026 Oppdragsnr.: 15467-2943 Referansenummer: VR1601

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

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

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

Rapportansvarlig

Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2016 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

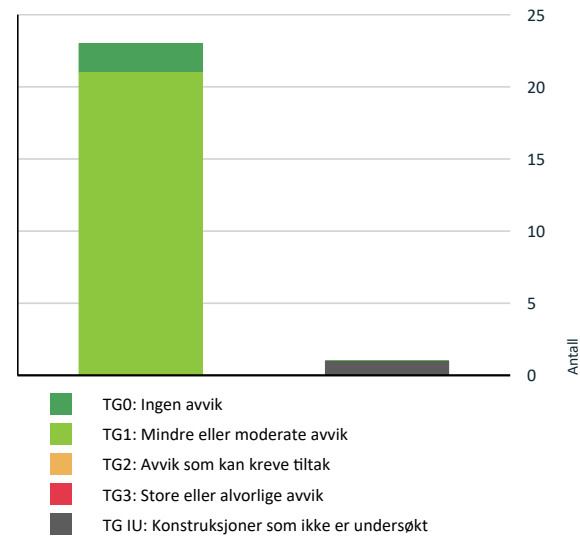
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 29/6-2014.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2016

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 16/6-2016. Ferdigattest utstedt 29/11-2023.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 etasjer og kjeller/garasjeplan. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med spekkmurt teglstein og trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Eiendommen har personheis med adkomst garasje. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 10,3m² fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med trestav eikeparkett på gulvene, noe belegg lagt over parkett ved entredør, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmen.

TG 1 Garderobe

Skyvedørgarderobe montert i entre og garderobeskap montert på to soverom

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2016

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 15/15 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IJU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg. Klaff på ventilator henger seg av og til opp og må løsnes manuelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Hoved avløpsrør av plast lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på bad og i entre.

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 9x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er utført flere mindre arbeider, blant annet ble det skiftet en lysbryter i stue og lyset i innvendig bod.

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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

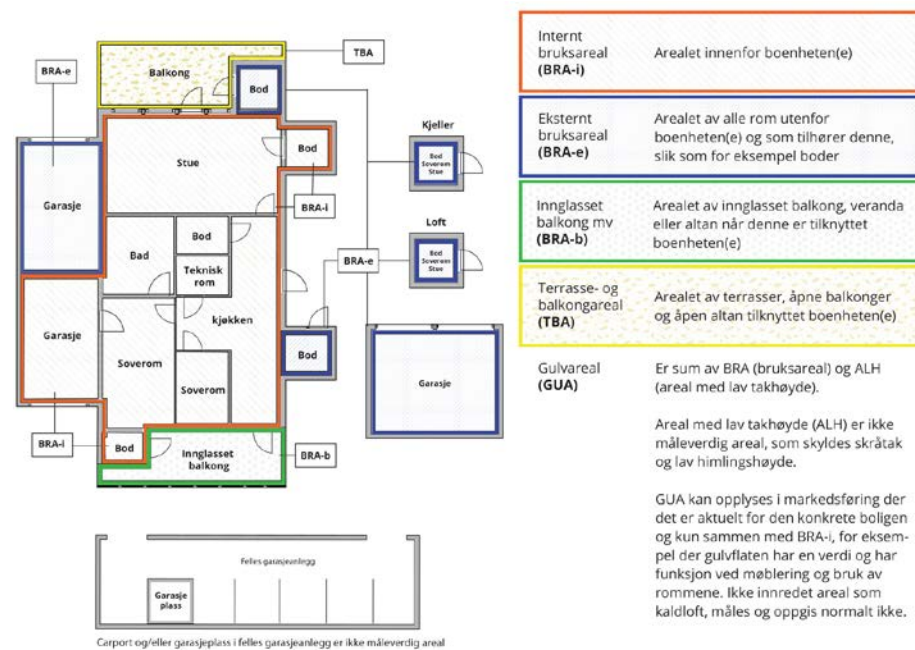
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	85			85	10
Kjeller		8		8	
SUM	85	8			10
SUM BRA	93				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,25m. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7,6m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført reoperasjon av skader etter vannlekkasje på kjøkken i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	80	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Jan Berby Rebekka Walder	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	92		35	4282.2 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse
Grenseveien 57 B

Hjemmelshaver
Rebekka Walder

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Hovinbekken II	85 / 7061	Enqvist Eiendom AS Telefon; 22 80 95 95	917397627

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4 roms eiet seksjon beliggende i nyere bygg i et veletablert boligområde sentralt på Hasle med eldre og ny bebyggelse. Gangavstand til flere servicetilbud som blant annet flere kjøpesenter, postkontor, apotek, Vallhall treningssenter, dagligvare, bensinstasjon med mer. Umiddelbar nærhet til T-bane stasjonen på Hasle og bussholdeplass. Kort vei til Hasle grunnskole og Hovin ungdomsskole. Felles tomtegrunn med hellelagte og asfalterte adkomstveier, lekeplass, plenarealer og beplantning. Parkanlegg i umiddelbar nærhet med lekeapparater, bekk, vannspeil, gangbru, beplantning og bål plass. Området godt skjermet fra biltrafikk.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

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

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 48i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83091684			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brann tekniske 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 elektro faglig 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 yttertakk 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.

• **Fuksøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuksøk (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: "Dele av bygning som brukes av to eller flere bruksheter 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VR1601>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no

kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

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

Styrets leder:

Robin Martinsen

Mobil:

E-post: styret@hovinbekken2.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere

NB! De som har installert elbillader på parkeringsplass må avlese strømmåler ved eierskifte.

Parkeringsplassene ligger i seksjon 3 i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen, og er tinglyst som ideelle andeler på seksjonene i Sameiet Hovinbekken II.

Se for øvrig vedtektene i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II.

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.

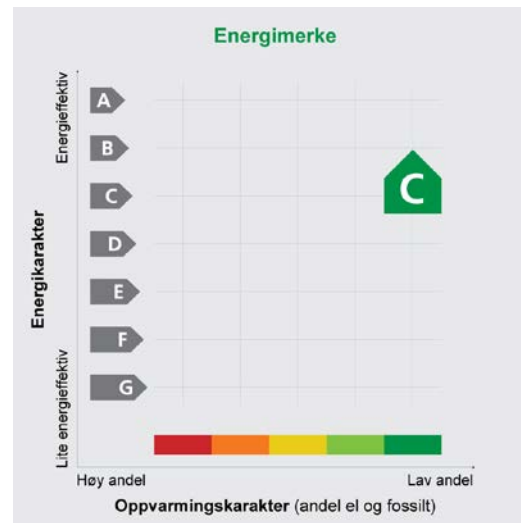
Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 57 B
Postnr	0576
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	128
Bnr.	92
Seksjonsnr.	35
Festenr.	
Bygn. nr.	300463842
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2020-1169155
Dato	25.08.2020



Innmeldt av Ida Marie Flatland

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljerings varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 57 B

Postnr/Sted: 0576 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0403

Dato: 25.08.2020 13:13:50

Energimerkenummer: A2020-1169155

Ansvarlig for energiattesten: Ida Marie Flatland

Energimerking er utført av: Ida Marie Flatland

Gnr: 128

Bnr: 92

Seksjonsnr: 35

Festenr:

Bygnnr: 300463842

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HOVINBEKKEN II OG SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN.

Tilpasset og vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 26.10.2016 og ordinært sameiermøte 05.04.2017

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboernes trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietaker og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. RO OG ORDEN

Det skal være ro mandag til lørdag mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 (09:00 på lørdager). På søndag/helligdag skal det være ro. Støyende arbeid som boring, pigging osv. skal kun utføres mellom 08:00 og 20:00 på hverdager (10:00-18:00 lørdager). Skal det avholdes større selskaper, med musikk og lignende, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

Butikkvirksomhet som krever arbeid utover denne tidsperioden kan fravikes. Ved tyngre støyende arbeider i næringsvirksomhet kan punkt om støyende arbeider fravikes. Begrensninger bør likevel etterstrebtes fulgt, samt at slike avvik bør varsles.

4. FELLESAREALER

Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Inngangsdør, dør til garasje og inngangsdører til alle boder skal alltid være låst.

Sykler skal settes i egne sykkelrom og barnevogner i egne barnevognrom. Disse rommene er kun til oppbevaring av sykkel, sykkelvogner og barnevogner.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotor. Jf. pkt. 2 erstatningsplikt for den enkelte.

Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse anskaffes etter anvisning fra styret. Dersom man ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal man kun benytte klistremerke om dette fra Posten, og merket skal plasseres i postkassens øvre høyre hjørne. Navnelapper og

klistremerker som ikke er iht. disse bestemmelsene, vil bli fjernet. Det er sameiers ansvar å påse at eventuelle leietakere er kjent med og retter seg etter disse bestemmelsene.

5. SØPPEL

Søppel legges i lukkede poser og kastes i søppelbrønnene. Det er separate søppelbrønner for avfall, papir og glass. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av søppelbrønnene.

6. BALKONG

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen. Kullgrill/engangsgrill er ikke tillatt. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket av egen balkong.

7. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke hensettes private eiendeler på sameiets uteareal.

8. 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 sameiere. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

9. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse. Anonyme henvendelser behandles ikke.

10. INNSTALASJONER

Den enkelte eier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer herunder boder og garasjeanlegg.

11. GARASJE

Oppstillingsplass i garasjeanlegg kan kun benyttes til oppbevaring av motorkjøretøy og EL-kjøretøy.

12. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr.

13. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER

Disse reglene trer i kraft med virkning fra 26.10.2016 og kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære sameiermøte for å ha gyldighet utover styreperioden.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN II

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Vedtatt i årsmøte den 02.05.2016 og tilpasset i årsmøte den 26.10.16 og 05.04.2017. Tilpasset på ordinært årsmøte den 12.04.2018 i medhold av ny lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65
Sist endret i ordinært årsmøte 9. april 2019, ordinært årsmøte 15.05.2021 og ekstraordinært årsmøte 17.11.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken II (nedenfor kalt HBII), og har gnr 128 bnr 92 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02.06.2016. 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»).

De eierseksjoner som ikke har sportsbod i egen eiendom disponerer dette i Anleggseiendommen Hovinbekken II seksjonsnummer 2 (bodarealer) med tilleggsdeler i gnr 428 bnr 6, heretter kalt anleggseiendommen AHBII (kjelleretasjen).

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Næringsseksjonen består av:

- Hoveddel med tilhørende uteareal
- Inngangsparti til rullebånd som tilleggsareal
- Teknisk rom /ventilasjonsrom som tilleggsareal på tak over forretning

Eier av næringsseksjonen eier også seksjon nummer 1 i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II. Det er internadkomst mellom de to seksjonene.

I tillegg har eierne av boligseksjonene tinglyst eierandel til:

- De som ikke har bod i sameiet Hovinbekken II har tinglyst ideell eierandel som bod i snr 2 i anleggseiendommen
- De som har kjøpt garasje plass har tinglyst en ideell andel som garasje plass i anleggseiendommen (seksjon nummer 3)

Tildeling av boder og garasjeplasser er bestemt i vedtektene til anleggseiendommen.

Anleggseiendommen er beliggende under gnr 128 bnr 92 og gnr 128 bnr 161.

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

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 garasje plass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter 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.

Bruksenheter 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.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.3.2 Grilling på balkonger

Det er forbudt å bruke kullgrill på balkongene. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

2.3.3 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 begrensnng av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.4 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.

2.3.5 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.6 Skilting

Eier av næringsseksjonen har rett til, for egen regning, å sette opp reklame- og opplysningskilt (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 Bruksenhetene

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det påligger 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.

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. Dette gjelder uavhengig av om endringen er permanent eller reversibel, og uavhengig av om det er en løs installasjon eller festet i bygningsmassen. Styret kan for forhold som endrer fasaden fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne 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.

For øvrig vises det til reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

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 seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. 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 akontobeløp fastsatt i årsmøtet eller av styret (felleskostnader). Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for boligseksjonene med mindre annet følger av vedtektene.

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 II. Disse kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken II

Kostnader til drift og vedlikehold av innkjøringsporter og kjøreadkomst til parkeringsareal dekkes av Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II.

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

Forbruk av varmt vann/oppvarming betales av næringsseksjonen etter forbruk, og boligenes andel fordeles etter eierbrøk

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk blir målt og avregnet én gang årlig, hvorefter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir innkrevet. Forbruket i næringsseksjonen blir målt særskilt og for boligseksjonene samlet. Fordelingen for boligseksjonene gjøres etter sameiebrøk.

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

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

4.3 Spesielle kostnader Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Felleskostnader knyttet til seksjon nummer 2 i anleggseiendommen skal betales av HBII idet dette gjelder boder for de seksjonseiere i HBII som ikke disponerer bod i HBII og for tekniske rom i fellesareal.

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til driften av garasjen, skal Sameiet Hovinbekken I belastes med 25 %, i henhold til bestemmelser også nedfelt i dette sameiets vedtekter.

Renhold, vedlikehold og drift av felles trapperom og gangareal for adkomst fra boligsameiet til anleggseiendommen skal betales av HBII.

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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes 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 førstkommande 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon (e-post / beboerportal / på annen måte). Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

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 årsberetning og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere 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 seksjonseierens 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 for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Regnskap for Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II er underlag for regnskapene til HBII.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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.

Ved avstemming i saker som bare gjelder Næringsseksjonen, har bare Næringsseksjonen stemmerett.

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næringsseksjonene eller bare Boligseksjonene, skal saken anses å gjelde både Næringsseksjonen og Boligseksjonene.

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,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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.

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 tre til fem medlemmer, og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Næringsseksjonen bør være representert i styret.

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 besluttes 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 styrelederen. 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 ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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 persienner, 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 rekkes, 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 kapittel 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. 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.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. KAMERAOVERVÅKING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av garasjeanlegget. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

VEDTEKTER FOR SAMEIET ANLEGGSEIENDOMMEN HOVINBEKKEN II

Vedtatt i årsmøte
Den 02.05.2016 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Tilpasset i årsmøte den 05.04.2017.
Tilpasset på ordinært årsmøte den 12.04.18 i medhold av ny lov om eierseksjoner 16. juni 2017. nr 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II, og har gnr 428 bnr 6 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 21.03.2016. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

Anleggseiendommen er opprettet etter krav fra Oslo kommune for å ivareta kommunen eierskap til Hovinbekken (bekkedraget), og også å ivareta Sameiet Hovinbekken IIs behov for parkeringsplasser, boder og tekniske rom.

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. Brøken fremkommer ved beregning av arealene innenfor avgrensningen i henhold til seksjoneringstegninger.

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

Sameiet består av 3 næringsseksjoner (heretter kalt «seksjoner») og seksjonenes tilleggsdeler.

Seksjon nummer 1 med tilleggsdeler utgjøres av parkeringsplasser og teknisk rom samt trappeadkomst til næringsseksjonen (forretningen) i overliggende sameie (gnr 128 bnr 92)

Seksjon nummer 2 med tilleggsdeler er arealer for boder. Eierskapet til bodene er ideelle eierandeler tilknyttet de boligseksjoner i Sameiet Hovinbekken II som ikke har egen bod utenfor bruksenheten. Snr 2 har tre tilleggsdeler, Tsnr2, og eies av disse.

Seksjon nummer 3 med tilleggsdeler er arealer for garasjeplasser. Disse tilhører de seksjonseiere i HBII som har kjøpt garasjeplass. Eierskapet er ideelle eierandeler med én andel pr garasjeplass av det totale antallet garasjeplasser.

Parkeringsplass nr 73 i fellesareal disponeres av eier av seksjon nr 1 i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II.

Parkeringsautomat plassert i fellesareal gjelder for seksjon nr 1 med tilleggsdeler.

Alle andre arealer er fellesarealer.

Dersom ikke alle garasjeplassene selges sammen med leilighetene er det utbyggeren som beholder disse andelene. Utbyggeren kan omsette disse fritt. Inntektene ved salg er utbyggers.

I tillegg gjelder:

- De som har kjøpt garasjeplass og disponerer bod i anleggseiendommen får tilvist dette ved overtakelsen og det anmerkes i overtakelsesprotokollen.
- Andelseierne utpeker én representant som skal delta og representere snr 3 i sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II, styret og årsmøtet.
- Garasjeplassene skal administreres av forretningsfører for HBII.

Eiendommen er et eierseksjonssameie bestående av seksjoner med formål «næring». Eiendommen skal dekke behov for garasjeareal og boder for sameiet H.B. II og kjøreadkomst til kjelleretasjen i sameiet Hovinbekken I. Hverken styret eller årsmøtet kan disponere slik at formålet endres.

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.

- Seksjon nummer 1 kan fritt selges, overdras og pantsettes.
- Seksjon nummer 2 og 3 og tilhørende tilleggsdeler kan ikke selges eller overdras. Ideelle eierandeler tilknyttet en eller flere garasjeplasser, kan overdras internt til seksjonseiere i HBII. Alle transaksjoner inklusive utleie skal meldes til forretningsfører, som rapporterer til styret, og har rett til å ta et eierskiftegebyr.

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.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Seksjonseierne og rettighetshaverne skal benytte sine bruksenheter og tilleggsarealer til de formål de er ment for. Det som ikke utgjøres av seksjoner og tilleggsdeler er fellesarealer.

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

Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

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 begrensnng av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

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 påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Eier av seksjon nr 1 har enerett til å bruke fellesarealer i tilknytning til denne seksjonen og det fremgår av vedlegg til vedtektene hvor arealet er skravert. Døg kan man ikke hindre at sameiene AHBII og HBII får nødvendig tilgang til felles tekniske rom.

Det lages et eget vedlegg til vedtektene hvor de fellesarealer som snr 1 har et særskilt ansvar for er skravert.

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 akontobeløp fastsatt i årsmøtet eller av styret (felleskostnader). Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom de ulike seksjoner og Sameiet Hovinbekken I på følgende måte:

- Snr 1 – 20 %
- Snr 2 – 15 %
- Snr 3 – 40 %
- Sameiet Hovinbekken I – 25 %

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til seksjon nummer 1 og fellesarealer hvor snr 1 har enerett til bruk, skal disse betales av eieren av denne seksjonen (oppvarming, belysning, renhold og drift- og vedlikehold og lignende).

Det er vedtektesfestet i HBII at felleskostnader tilknyttet snr 2 skal betales av HBII.

4.2 Spesielle kostnader

Ved konstituering av sameiet er det skjønnsmessig fastsatt felleskostnader per garasje plass med kr 150 per måned og for bodene kr 50 per måned. Beløpene kan endres når man får tilstrekkelig erfaring for faktiske kostnader.

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til driften av garasjen, skal sameiet Hovinbekken I belastes med 25%, i henhold til bestemmelser også nedfelt i dette sameiets vedtekter.

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 2 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 sameiere 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.

Stemmeretten i årsmøtet blir særskilt bestemt etter egne regler som er knyttet opp mot det økonomiske ansvaret som den enkelte seksjon har i forhold til dekning av felleskostnader. Således har seksjonene stemmerett i årsmøtet etter følgende vektning av stemmene:

Snr 1	-	35%
Snr 2	-	16,25%
Snr 3	-	48,75%

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande 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 sameierne.

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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon (e-post / beboerportal / på annen måte). Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

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 årsberetning 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 seksjonseierens 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 for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styre og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon stemmer i forhold til vektningen av stemmene bestemt i punkt 6.1 ovenfor. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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,
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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.

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 på tre personer, en fra hver seksjon. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Det kan velges et varamedlem.

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 besluttes 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 styrelederen. 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 ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

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

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 eier av seksjon nummer 1 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. 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.

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Sameiet Hovinbekken II.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. SPESIELLE FORHOLD

15.1 Parkering

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

15.2 El. bil

Seksjon nummer 1 kan montere lader til El-bil på sine plasser. Strøm betales over egen måler. Lading av El-bil i garasjelagets anlegg skal godkjennes av styret. Det kreves egen kontakt ved bilens oppstillingsplass, og det skal monteres egen strømmåler for avregning av strømforbruk. Strømmåleren skal avleses ved årsskiftet for fakturering av medgått strømforbruk. Montasje skal utføres av autorisert installatør og betales av parkeringsplassens eier.

El-anlegg tillater ikke hurtigludere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. KAMERAOVERVÅKING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av garasjeanlegget. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken II
Tid: 29. april 2025, kl. 18:00
Sted: Enqvist Boligforvaltning i Konghellegaten 3

Konstituering

- 17 seksjoner var representert, hvorav ingen møtte ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi og Ingunn Tøfte fra Enqvist Boligforvaltning AS. Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Stig Godejord 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 gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen.

Regnskapet, som viser et overskudd på kr 63107 og en egenkapital på kr 908625, 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 195 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Sak fra Jonas Eylertsen og Line Holmseth – sikkerhet i garasjekjeller og boder

Forslagsstiller Jonas Eylertsen presenterte saken, som ble diskutert.

Årsmøte ber styret undersøker hvilke tiltak de kan gjøre for å øke sikkerheten og forhindre at uvedkommende får tilgang til fellesareal og boder.

5. Sak fra Jonas Eylertsen og Line Holmseth – løsning for vannavrenning på balkonger

Forslagsstiller Jonas Eylertsen presenterte saken, som ble diskutert.

Årsmøtet ber styret om å komme med et konkret forslag til innglassing av balkonger på et ekstraordinært årsmøte i løpet høsten 2025.

6. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 748 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg til styret

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Robin Martinsen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Musharraf Ashraf	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Laris Bitanga	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Anders Olaussen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Tiago Andre Campos Da Silva	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Sohel Elbarkani	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Stig Godejord	Valgt for 1 år i 2025

Alle ble valgt ved akklamasjon, styrets leder ble valgt særskilt.

8. Valg av representanter for bodseksjonen og garasjeseksjonen i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

Tamas Bela Csorba og Robin Martinsen ble valgt

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent.
Protokollen signeres digitalt.

Møtet ble avsluttet kl. 19:30

Oslo 9. mai 2025

Ingunn Tøfte / Møteleder

Stig Godejord / seksjonseier



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Til seksjonseiere i Sameiet Hovinbekken II

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. I så fall kan fullmakten under benyttes.

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 II gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 29.04.2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Hovinbekken II

Tid: 29.04.2025 – KL 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning i Konghellegaten 3- møterom 2 i annen etasje

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra Jonas Eylertsen og Line Holmseth – sikkerhet i garasjekjeller og boder
5. Sak fra Jonas Eylertsen og Line Holmseth – løsning for vannavrenning på balkonger
6. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
7. Valg til styret
8. Valg av representanter for boligseksjonen og garasje-seksjonen i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

Oslo, dato
på vegne av styret i Sameiet Hovinbekken II

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025
- Saksvedlegg til sak 4 og 5

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Tamas Bela Csorba
Styremedlem	Tiago André Campos da Silva
Styremedlem	Robin Martinsen
Styremedlem	Anders Olaussen
Styremedlem	Musharraf Ashraf
Varamedlem	Stig Godejord
Varamedlem	Sohel Elbarkani

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 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Sameiet Hovinbekken II er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 917397627 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 85586734.

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 brannslukkingsapparat 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

5 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter, samt benyttet elektronisk møteplattform i flere saker. I tillegg har styret hatt en mange møter med andre samarbeidspartnere og leverandører.

Fellesarealer

Har gjennomført rensing av fliser i alle etasjer oppgangene 57A,B,C og 55

Informasjonsformidling

Informasjon fra styret gis i form av beboerskriv og/eller som informasjon i beboerportalen som driftes av Enqvist. Nettside www.hovinbekken2.no ble som kjent avviklet januar 2023. I 2024 har styret sendt ut 8 beboerskriv.

Det er viktig at styret og forretningsfører har oppdaterte e-mailadresser og telefonnummer på alle beboere. Det er eiers plikt å holde styret og forretningsfører oppdatert. Dette kan du nå gjøre enkelt via beboerportalen.

Dokumenter vedrørende årsmøter sendes nå kun elektronisk fra forretningsfører. Det samme gjelder all informasjon fra styret.

Øvrig styrearbeid i Sameiet HB2

- Skjeggkre i juni
- Vask, rensing og polering av flisene i oppgangene
- Uteområder vedlikehold plenene.
- Holdt kontakt med meglere, flere leiligheter er blitt solgt
- Garasjevask
- HB1 en møter vedr garasje og Securitas
- Fulgt opp forsikringssaker
- Hatt løpende kontakt med forretningsfører
- Bestilt nøkler til beboere
- Bestilt og fått utført årlige kontroller av; ventilasjonsanlegget inkl. utskifting av batterier, brannsikkerheten, sprinkleranlegget, portene, varmeanlegget og heisene
- Oppfølging av brannanlegget og falske alarmer
- Laget budsjett for 2025
- Behandlet mange forespørsler og klager og øvrig henvendelser fra beboere,
- Inngått avtale for opprydding/oppgradering av grøntområdet Bygårdsservice
- Juridiske gjennomgang av avtaler som JM har inngått.
- HMS arbeid og risikovurderinger er implementert og rutiner for å ivareta en sikker drift av sameiet er implementert
- Beboerskriv sendt ut
- Undersøke innglassing av balkonger
- Dialog rundt Vedlikeholdsplan for samarbeid
- Fjernet tagging
- Gjennomført julearrangement

Øvrig styrearbeid i Sameiet anleggseiendommen HB2

- Fulgt opp henvendelser vedrørende el-billadere
- Fulgt opp forsikringssaker
- Hatt løpende kontakt med forretningsfører
- Bestilt og tilrettelagt for garasjevask
- Bestilt og fått utført årlige kontroller av; ventilasjonsanlegget inkl. utskifting av batterier, garasjeporter
- Laget budsjett for 2025
- Oppsuging av vann
- Opprydding i el-tavlerom – billadere
- Vedlikehold garasjeporter – Innkjøring/utkjøring
- Billadere – kartlegging og utredning av etablering av en ny underfordeling av el-tavlen

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. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader i 2025. Varen for de som har garasje er økt i tråd med økningen av seksjonen sin andel av felleskostnadene i anleggseiendommen.

Oslo, den 07.04.2025

Styret i Sameiet Hovinbekken II

Resultatregnskap

Sameiet Hovinbekken II

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 943 768	2 942 890	2 581 932
Andre inntekter	2	297 478	295 894	424 092
Sum driftsinntekter		3 241 246	3 238 784	3 006 024
Styreonorar		195 000	195 000	195 000
Andre personalkostnader	3	27 495	25 380	27 495
Kommunale avgifter		894 749	888 870	759 114
Fellesutgifter DLG		157 028	157 025	128 708
Vedlikehold	4	810 529	718 000	532 354
Kollektiv avtale TV/bredbånd		167 832	168 000	340 585
Driftskostnader	5	510 899	617 150	593 237
Honorarer	6	130 878	134 320	120 897
Forsikring		194 897	240 000	181 431
Andre kostnader	7	33 642	47 000	31 135
Sum driftskostnader		3 122 950	3 190 745	2 909 955
Driftsresultat		118 296	48 039	96 069
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	22 842	0	20 743
Finanskostnader	9	78 031	0	0
Netto finansresultat		-55 189	0	20 743
Årets resultat		63 107	48 039	116 812
Overføringer				
Overført annen egenkapital		63 107	0	116 812
Sum overføringer		63 107	0	116 812

Balanse

Sameiet Hovinbekken II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler	9	0	106 523
Sum anleggsmidler		0	106 523
Omløpsmidler			
Kundefordringer		4 662	1 275
Fyringsoppgjør	10	70 323	16 057
Andre fordringer	11	237 321	137 904
Bankinnskudd mv.	12	853 958	873 497
Sum omløpsmidler		1 166 264	1 028 733
Sum eiendeler		1 166 264	1 135 256
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		908 625	845 518
Sum egenkapital	13	908 625	845 518
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		47 364	47 749
Leverandørgjeld		80 881	44 722
Påløpte kostnader		129 394	197 267
Sum kortsiktig gjeld		257 639	289 737
Sum gjeld		257 639	289 737
Sum egenkapital og gjeld		1 166 264	1 135 256

OSLO, 31.12.2024 /
Styret for Sameiet Hovinbekken II

Tamas Bela Csorba
Styrets leder

Musharraf Ashraf
Styremedlem

Anders Olaussen
Styremedlem

Tiago André Campos Da Silva
Styremedlem

Robin Martinsen
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	996	1 000	600
Garasje	114 480	113 574	93 600
Unloc nøkkelsystem	13 320	13 320	0
TV og internett	167 832	168 000	329 892
Andre inntekter	850	0	0
Sum	297 478	295 894	424 092

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	27 495	25 380	27 495
Sum	27 495	25 380	27 495

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.	8 700	5 000	0
Vedlikehold utearealer	76 934	110 000	91 750
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	244 072	220 000	114 392
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	33 952	60 000	14 391
Vedlikehold VVS	91 061	110 000	122 120
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	17 578	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	0	18 000	0
Vedl.hold ventilasjon	181 611	110 000	99 179
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	140 705	70 000	80 522
Diverse vedlikehold	15 916	10 000	0
Sum	810 529	718 000	532 354

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	122 843	250 000	171 422
Renhold	160 452	165 000	175 550
Matter	68 984	64 000	63 789
Annen renovasjon	10 256	8 000	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	389	0	2 250
Vaktmestertjenester	110 410	127 050	135 171
Variable vaktmestertjenester	23 341	0	3 474
Fordelingsregnskap Oppsal vaktm.	0	0	33 771
Hjemmeside/internett	14 225	2 600	7 033
Porto	0	500	778
Sum	510 899	617 150	593 237

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	11 625	12 000	11 000
Forretningsførsel	99 625	100 000	94 868
Ekstra forretningsførsel	0	4 000	1 313
Andel systemkostnader	1 175	0	0
Beboerportal	4 952	5 000	4 716
Enqvistnøkkelen	13 501	13 320	9 000
Sum	130 878	134 320	120 897

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styre- og årsmøter	1 368	10 000	2 161
Styreutgifter	0	2 000	0
Tilstelninger	0	20 000	0
Bankomkostninger	8 897	5 000	4 308
EHF-fakturagebyr	132	0	0
Diverse kostnader	23 245	10 000	24 667
Sum	33 642	47 000	31 135

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	136	0	37
Bankrenter	784	0	0
Andre finansinntekter	21 922	0	20 706
Sum	22 842	0	20 743

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

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

Sameiet har trådt ut som eier i Oppsal Vaktmester Sentral.

Ved uttreden 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 uttreden (kr 28 492) er ført som tap i regnskapet for 2024.

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto fjernvarme	-1 060 864	-332 716
Fjernvarme mIn 69781736	1 131 187	348 773
Sum	70 323	16 057

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kostnader til viderefakturering	25 868	28 761
Forskuddsbet. Kostnader	5 723	8 948
EL-bilavregning	205 731	100 195
Sum	237 321	137 904

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43790	853 958	873 497
Sum	853 958	873 497

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	845 518	728 706
Årets resultat	63 107	116 812
Egenkapital 31.12.	908 625	845 518

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.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	738 995
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	63 107
Kjøp/salg av anleggsmidler (se note 9)	106 523
C. Disponible midler 31.12	908 625
Årets endring i disponible midler	169 630
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 166 264
- Kortsiktig gjeld	257 639
= Disponible midler 31.12	908 625

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 II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovinbekken II som viser et overskudd på kr 63 107,-. 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.

SAK 4:	Sikkerhet i garasjekjeller og boder
Forslagsstiller:	Jonas Eylertsen og Line Holmseth
Flertallskrav:	Intet konkret forslag foreligger, flertallskravet er derfor ukjent

Bakgrunn for sak:

Etter flere innbrudd i boder og ramponering i barnevognrommet bør løsninger for å bedre sikkerheten i sameiet diskuteres på årsmøtet. For eks. videoovervåkning.

Styrets innstilling:

Styret vurderer at dagens adgangskontroll til bodområdene er tilstrekkelig og anbefaler derfor ikke å gå videre med innføring av videoovervåkning.

SAK 5:	Løsning for vannavrenning fra balkonger
Forslagsstiller:	Jonas Eylertsen og Line Holmseth
Flertallskrav:	Intet konkret forslag foreligger, flertallskravet er derfor ukjent.

Bakgrunn for sak:

Slik det er nå, så drypper vann ovenifra ned på rekkverket på balkongene og spruter inn på balkongen. Vi har skjont at det tidligere har vært vurdert løsning med takrenne, men at det ble ikke noe av. Vi vil derfor høre om det kan vurderes en enkel løsning som sørger for at vannet drypper litt lenger ut fra balkongene, slik at det ikke drypper ned på rekkverket og spruter inn på balkongen når det regner.

Enkelt forklart kunne det kanskje vært løst med et beslag for vannavrenning, som festes i betongdekket under hver balkong. Denne har da en liten vinkel slik at vannet renner utover og strekker seg langt nok ut til at vannet drypper ned på utsiden av balkongene, i stedet for å dryppe ned via hver balkong nedover.

Kanskje dette tiltaket vil gjøre at flere synes balkongen blir litt mindre utsatt for regn, ref. sak ang. innglassing av balkonger.

Styrets innstilling:

Styret vurderer at innglassing av balkonger per i dag fremstår som det mest effektive tiltaket mot vannproblematikken.

Budsjett Sameiet Hovinbekken II for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	2 943 768	2 943 768
Andre inntekter	296 632	297 478
Sum driftsinntekter	3 240 400	3 241 246
Styrehonorar	195 000	195 000
Andre personalkostnader	27 495	27 495
Kommunale avgifter	997 600	894 749
Fellesutgifter Anleggseiendom	179 459	157 028
Vedlikehold	738 000	810 529
Kollektiv avtale TV/bredbånd	168 000	167 832
Driftskostnader	581 238	510 899
Honorarer	133 300	130 878
Forsikring	172 559	194 897
Andre kostnader	47 000	33 642
Sum driftskostnader	3 239 652	3 122 950
Driftsresultat	748	118 296
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	22 842
Finanskostnader	0	78 031
Netto finansresultat	0	-55 189
Årets resultat	748	63 107

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges ved særskilt valg. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Valg av styret:

Styreleder	Tamas Bela Csorba	Valgt for 1 år i 2024 - på valg
Styremedlem	Tiago Andre Campos da Silva	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Musharraf Ashraf	Valgt for 1 år – stiller til valg
Styremedlem	Anders Olaussen	Valgt for 1 år i 2024 - på valg
Styremedlem	Robin Martinsen	Valgt for 2 år i 2024 - stiller til valg som styreleder i Sameiet og Anleggsaeiendommen
Varamedlem	Stig Godejord	Valgt for 1 år i 2024 – på valg
Varamedlem	Sohel Elbarkani	Valgt for 1 år i 2024 – på valg

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt

Forslag til vedtak

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Tid: Rett etter årsmøtet til Sameiet Hovinbekken II
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning i Konghellegaten 3- møterom 2 i annen etasje

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 11.04.2025

på vegne av styret i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II



Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Tamas Bela Csorba
Styremedlem	Anders Olaussen
Styremedlem	Musharraf Ashraf
Varamedlem	Sohel Elbarkani
Varamedlem	Stig Godejord

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 Ikke revisjon.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 3 seksjoner, samt gjennomkjøring for Sameiet Hovinbekken I til sin garasje.

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 917403317 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 med forsikringsnummer 85586734 hos Gjensidige Forsikring ASA.

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 brannslukkingsapparat 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. STYRETS ARBEID I 2024

Se styrets årsrapport i Sameiet Hovinbekken II.

5. 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. Budsjettet forutsetter at felleskostnader økes med 20% fra 01.01.2025.

Oslo, den 07.04.2025

Styret i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Resultatregnskap

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		285 508	285 500	234 016
Sum driftsinntekter		285 508	285 500	234 016
Driftskostnader				
Styrehonorar		35 000	35 000	35 000
Andre personalkostnader	2	4 935	4 935	4 935
Vedlikehold	3	115 008	50 000	53 789
Driftskostnader	4	113 211	110 000	109 056
Honorarer	5	51 725	52 000	48 852
Forsikring		30 000	30 000	25 000
Andre kostnader	6	1 287	2 000	1 513
Sum driftskostnader		351 166	283 935	278 146
Driftsresultat		-65 658	1 565	-44 130
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	7	558	0	0
Netto finansresultat		558	0	0
Årets resultat		-65 100	1 565	-44 130
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-65 100	0	-44 130
Sum overføringer		-65 100	0	-44 130

Balanse

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

EIENDELER	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer		35 688	0
Andre fordringer	8	14 573	0
Bankinnskudd mv.	9	481 929	561 510
Sum omløpsmidler		532 190	561 510
Sum eiendeler		532 190	561 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		369 659	559 624
Sum egenkapital	10	369 659	559 624
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 998	0
Påløpte kostnader		22 668	1 886
Annen kortsiktig gjeld	11	124 865	0
Sum kortsiktig gjeld		162 530	1 886
Sum gjeld		162 530	1 886
Sum egenkapital og gjeld		532 190	561 510

OSLO, 31.12.2024
Styret for Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Tamas Bela Csorba
Styrets leder

Musharraf Ashraf
Styremedlem

Anders Olaussen
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 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	4 935
Sum	4 935	4 935	4 935

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

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	10 000	0
Vedlikehold porter	52 278	20 000	30 178
Vedlikehold VVS	6 200	0	0
Vedlikehold elektro	17 866	5 000	3 292
Vedlikehold garasjeanlegg	8 499	0	0
Vedl.hold ventilasjon	0	10 000	5 021
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	30 165	0	15 298
Sum	115 008	50 000	53 789

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	60 000	60 000	40 000
Annen renovasjon	0	0	17 996
Vaktmestertjenester	53 211	50 000	51 030
Porto	0	0	30
Sum	113 211	110 000	109 056

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Forretningsførsel	51 300	52 000	48 852
Andel systemkostnader	425	0	0
Sum	51 725	52 000	48 852

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankomkostninger	1 200	2 000	1 513
EHF-fakturagebyr	87	0	0
Sum	1 287	2 000	1 513

Note 7 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bankrenter	558	0	0
Sum	558	0	0

Note 8 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre fordringer*	14 573	0
Sum	14 573	0

*Andre fordringer gjelder driftsavtale med billader.no - 2. halvår som dekkes av seksjonseiere som eier biloppstillingsplass i anleggseiendommen.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43804	481 929	561 510
Sum	481 929	561 510

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	559 624	603 753
Årets resultat	-65 100	-44 130
HB 1 sin andel av egenkapitalen*	-124 865	0
Egenkapital 31.12.	369 659	559 623

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 verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

*Sameiet Hovinbekken 1 sin andel av egenkapitalen fra oppstart og frem til 31.12.24 er ført mot annen kortsiktig per 31.12.24. Deres andel av egenkapitalen skal tilbakebetales årlig i henhold til enighet mellom styrene om dette. Dette innebærer fremover at man årlig fakturerer Hovinbekken I sin andel av eventuelle underskudd og krediterer Hovinbekken I sin andel av eventuelle overskudd i anleggseiendommen. Se note 11 annen kortsiktig gjeld.

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen kortsiktig gjeld	124 865	0
Sum	124 865	0

Se også note 10 - Egenkapital

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	559 624
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-65 100
Gjeldsføring av HB1 sin andel av egenkapitalen	-124 865
C. Disponible midler 31.12	369 659
Årets endring i disponible midler	-189 965
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	532 190
- Kortsiktig gjeld	162 530
= Disponible midler 31.12	369 659

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.

Budsjett Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	342 610	285 508
Sum driftsinntekter	342 610	285 508
Styrehonorar	35 000	35 000
Andre personalkostnader	4 935	4 935
Vedlikehold	78 000	115 008
Driftskostnader	120 000	113 211
Honorarer	54 800	51 725
Forsikring	30 000	30 000
Andre kostnader	1 500	1 287
Sum driftskostnader	324 235	351 166
Driftsresultat	18 375	-65 658
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	0	558
Netto finansresultat	0	558
Årets resultat	18 375	-65 100

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:

Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges ved særskilt valg. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Valg av styret:

Hele styret i Anleggseiendommen er på valg

Styreleder	Tamas Bela Csorba	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem	Musharraf Ashraf	Valgt for 1 år i 2024 – stiller til gjenvalg
Styremedlem	Anders Olaussen	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Stig Godejord	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Sohel Elbarkani	Valgt for 1 år i 2024

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt

Forslag til vedtak

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken II
Tid: 29. april 2025, kl. 18:00
Sted: Enqvist Boligforvaltning i Konghellegaten 3

Konstituering

- 17 seksjoner var representert, hvorav ingen møtte ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi og Ingunn Tøfte fra Enqvist Boligforvaltning AS. Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Stig Godejord 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 gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen.

Regnskapet, som viser et overskudd på kr 63107 og en egenkapital på kr 908625, 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 195 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Sak fra Jonas Eylertsen og Line Holmseth – sikkerhet i garasjekjeller og boder

Forslagsstiller Jonas Eylertsen presenterte saken, som ble diskutert.

Årsmøte ber styret undersøke hvilke tiltak de kan gjøre for å øke sikkerheten og forhindre at uvedkommende får tilgang til fellesareal og boder.

5. Sak fra Jonas Eylertsen og Line Holmseth – løsning for vannavrenning på balkonger

Forslagsstiller Jonas Eylertsen presenterte saken, som ble diskutert.

Årsmøtet ber styret om å komme med et konkret forslag til innglassing av balkonger på et ekstraordinært årsmøte i løpet høsten 2025.

6. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 748 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. Valg til styret

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Robin Martinsen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Musharraf Ashraf	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Laris Bitanga	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Anders Olaussen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Tiago Andre Campos Da Silva	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Sohel Elbarkani	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Stig Godejord	Valgt for 1 år i 2025

Alle ble valgt ved akklamasjon, styrets leder ble valgt særskilt.

8. Valg av representanter for bodseksjonen og garasjeseksjonen i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

Tamas Bela Csorba og Robin Martinsen ble valgt

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest og godkjent.
Protokollen signeres digitalt.

Møtet ble avsluttet kl. 19:30

Oslo 9. mai 2025

Ingunn Tøfte / Møteleder

Stig Godejord / seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II
Tid: 29. april 2025, rett etter årsmøtet til Sameiet
Hovinbekken II
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning i Konghellegaten 3

Konstituering

- Tamas Bela Csorba og Musharraf Ashraf representerte seksjon 2 og 3 (bodseksjonen og garasjeseksjonen), og Anders Olaussen representerte seksjon 1 (næringsseksjonen I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi og Ingunn Tøfte fra Enqvist Boligforvaltning AS. Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Anders Olaussen 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.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen.

Regnskapet, som viser et underskudd på kr 65 658,- og en egenkapital på kr 369 659,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 35000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen.

Budsjettet viser et overskudd på kr 18 375 og innebærer 20% økning i felleskostnader i januar 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Robin Martinsen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Musharraf Ashraf	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Anders Olaussen	Valgt for 1 år i 2025

Varamedlem:	Sohel Elbarkani	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Stig Godejord	Valgt for 1 år i 2025

Alle ble valgt ved akklamasjon, styrets leder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19:45.
Protokollen signeres digitalt

Oslo 29. april 2025

Ingunn Tøfte
Møteleder

Anders Olaussen
seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken II
Tid: Avstemmingsskjemaet var åpent fra 07.11.25 kl 12:00 til 08.11.25 kl 12:00.
Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- 37 boligseksjoner stemte via stemmeskjema på nett.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Robin Martinsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende sak ble behandlet:

1. Tiltrettelegging for frivillig innglassing av balkong og vedtektsendring (2/3-flertall av de avgitte stemmer)

Forslag til vedtak var som følger:

Sameiet HBII legger til følgende nytt punkt 19 i vedtektene, som heter «Innglassing av balkong» og det skal lyde som følger:

«Seksjonseiere kan innglasse sin balkong ved bruk av løsning i henhold til fremlagt forslag fra Lumon Norge AS. Innglassingen må være godkjent av offentlige bygningsmyndigheter og styret i sameiet. Seksjonseier må for egen regning bekoste installasjon av innglassingen, og har ansvar for fremtidig vedlikehold av innglassingen. Innglassingen skal utføres med samme løsning, farge og utførelse for alle seksjoner.»

Videre, bekrefter årsmøtet at styret gis fullmakt til å koordinere søknadsprosess mot Plan- og bygningsetaten, samt til å utarbeide nødvendige retningslinjer for gjennomføring og vedlikeholdsansvar. Kostnaden som gjelder søknad til plan- og bygningsetaten dekkes av boligdelen i sameiet, og er estimert å koste mellom 35 000 og 50 000.

Vedtak:

- 23 boligseksjoner stemte for forslaget
- 13 boligseksjoner stemte i mot forslaget
- 1 boligseksjon stemte blankt

Forslaget om å tillate frivillig innglassing fikk ikke 2/3-flertall av de avgitte stemmer.

Stemmeskjema ble stengt kl. 12:00 den 08.11.25. Stemmene ble deretter talt opp og protokollen ble godkjent og underskrevet.

Oslo 11. november 2025

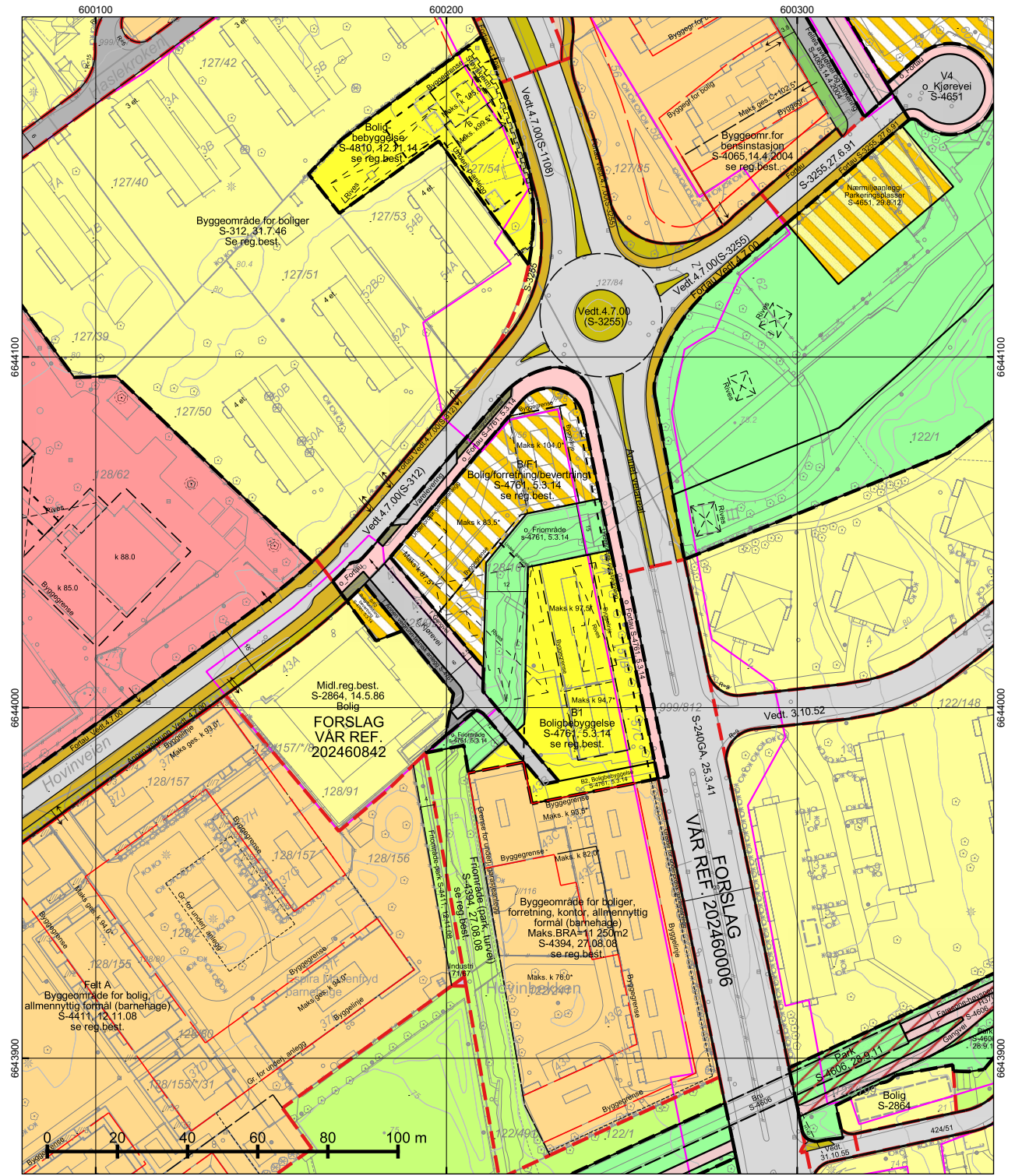
Rune Dybvik
møteleder

Robin Martinsen
seksjonseier



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

<p>Dato: 15.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 150937/ 86523962</p> <p>Adresse: Grenseveien 57</p> <p>Gnr/Bnr: 128/92</p>	



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

<p>Dato: 15.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 150937/ 86523962</p> <p>Adresse: Grenseveien 57</p> <p>Gnr/Bnr: 128/92</p>	



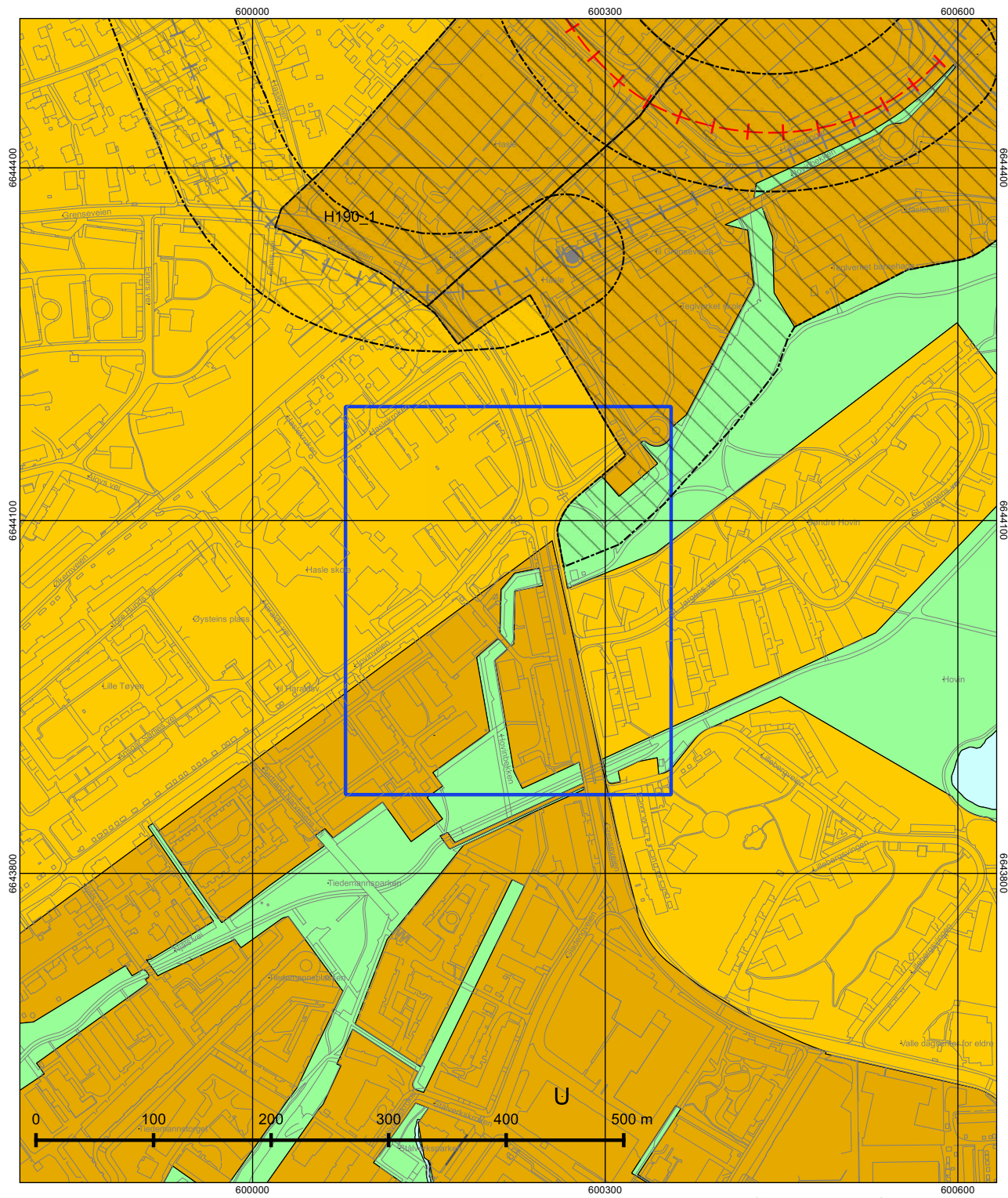
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 15.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- 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: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr.: 150937/ 86523962</p> <p>Adresse: Grenseveien 57</p> <p>Gnr/Bnr: 128/92</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

























- 40 - Friområde/park
 - 41 - Turvei/skiløype
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 77 - Annet fellesareal
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 111 - Garasje i boligområde
 - 140 - Bolig/forr./kontor
 - 148 - Bolig/offentlig
 - 150 - Industri m.tilh.anlegg
 - 191 - Bensinstasjon
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
 - 1110 - Boligbebyggelse
 - 1162 - Undervisning
 - 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 - 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
 - 2011 - Kjøreveg
 - 2012 - Fortau
 - 2015 - Gang-/sykkelveg
 - 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
 - 2017 - Sykkelveg/-felt
 - 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
 - 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
 - 3040 - Friområde
 - 3050 - Park
-
- RpRegulertHøyde
 - Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Underjordisk anlegg
 - Byggegrense
 - Byggelinje
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Frisiktlinje
 - Regulert stoy skjerm
 - Bru
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Oppheving av eiendomsgrense
 - Inn-/utkjøring
 - Avkjørsel
 - Eksisterende tre som skal bevares
-
- RpBestemmelseGrense
 - RpAngittHensynSone
 - RpAngittHensynGrense
 - RpFareSone
 - RpFareGrense
 - 70 - Felles avkjørsel
 - 76 - Felles underjordisk anlegg
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 913 - Formålavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - 964 - Regulert u-gradgrense
 - Formålgrense
 - Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 15.12.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr.: 150937/86523962 Deres ref.:</p>	<p align="center">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>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</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>
---	---

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Nabolagsprofil

Grønseveien 57B - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Glødgveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	2 min	0.2 km
Hasle Linje 5	6 min	0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1.1 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	16 min	1.3 km
Helsfyr T-bane, buss	16 min	1.3 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	4 min	0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	7 min	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	15 min	1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min	0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	9 min	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	13 min	
Kuben videregående skole	22 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

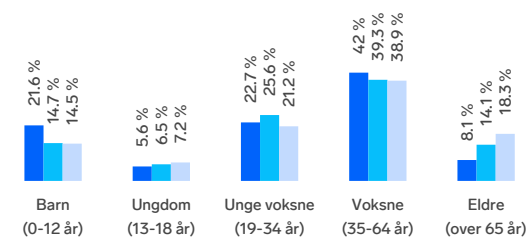
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Marienfyrd barnehage (1-5 år) 115 barn	2 min	0.2 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min	0.5 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hovinveien	1 min
Rema 1000 Hovin	2 min

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



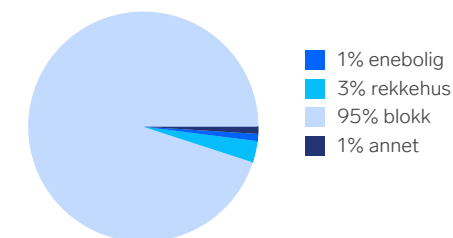
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Teglverkstomta Idrettshall Aktivitetshall	4 min	0.3 km
Riksanlegg tennis Tennis	6 min	0.5 km
SATS Hasle	4 min	
Fresh Fitness Ensjø	10 min	

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

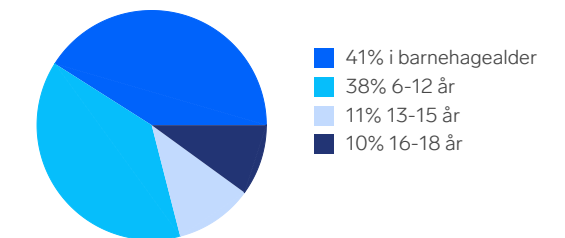
Sitat fra en lokalkjent



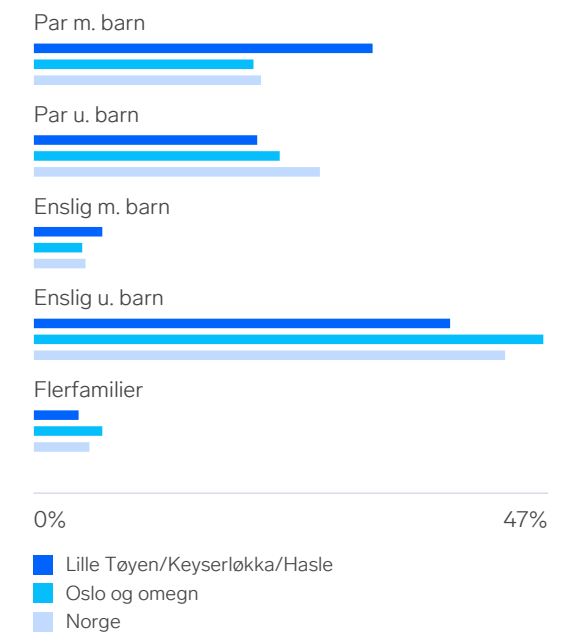
Varer/Tjenester

Hasle Torg	4 min
Vitusapotek Hasle Torg	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

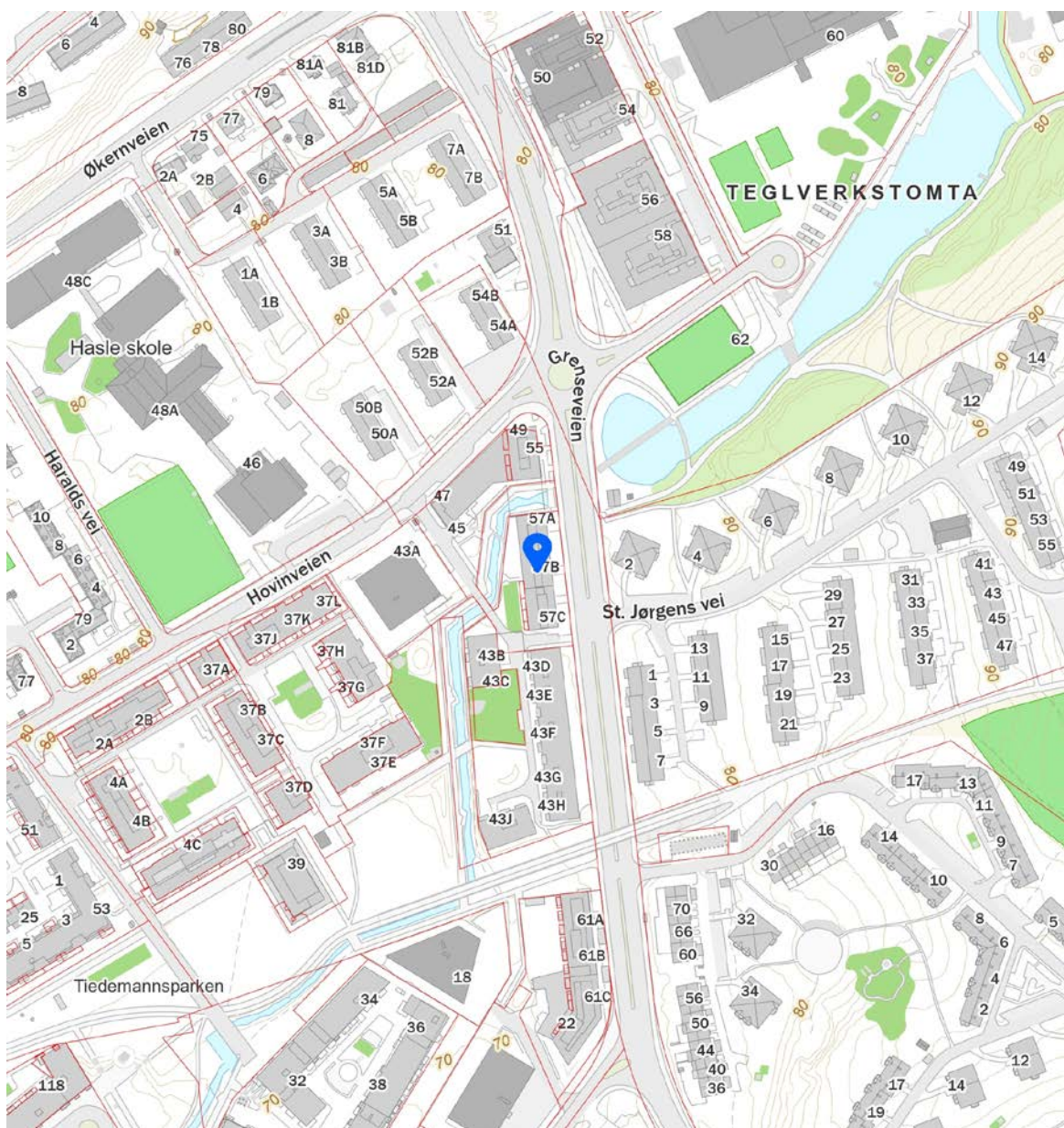
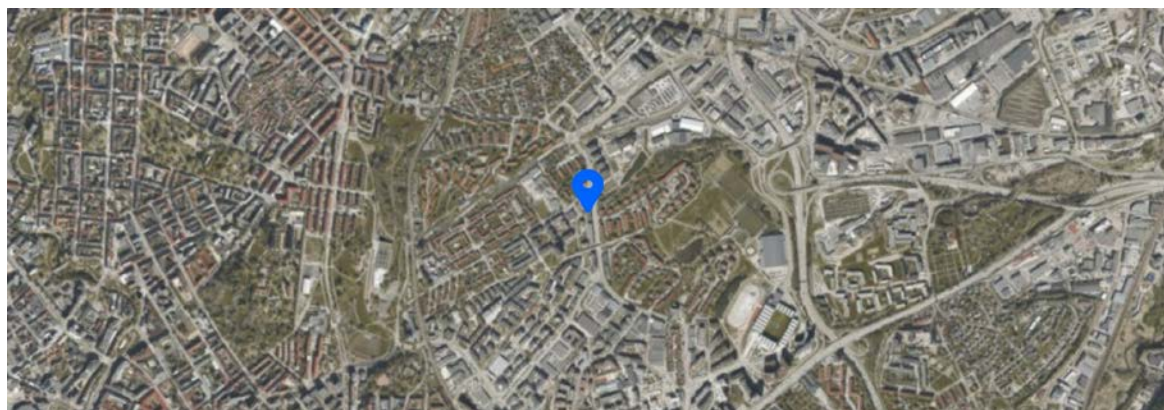


Familiesammensetning



Sivilstand

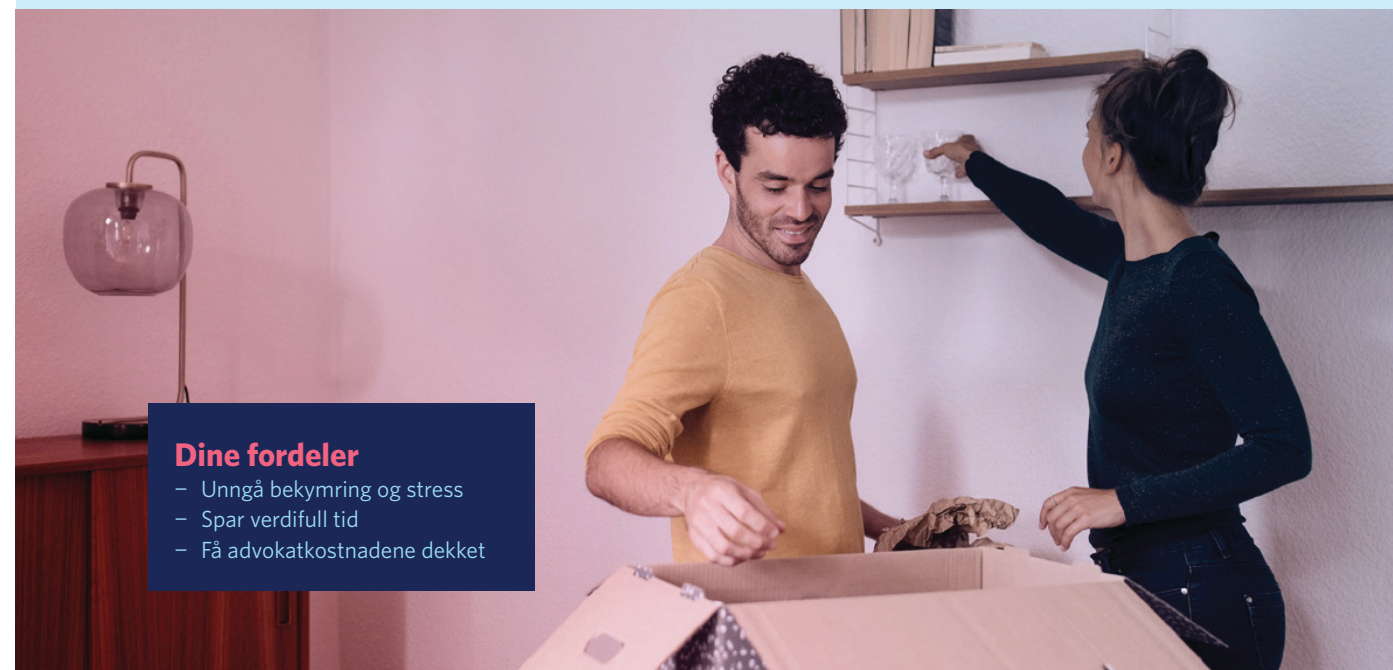
	Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle	Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

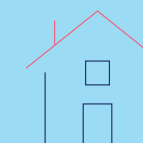
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

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

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



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

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

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



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

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



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING