

Innspurten 12B



Velkommen til

Innspurten 12B



Salgsoppgaven produsert 6. februar 2025

Hovinenga

Stor, moderne og gjennomgående 4-roms toppleilighet med hybel og to balkonger - Garasjeplass m/lader - Høy standard

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	252 400,-
Totalpris	9 752 400,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 771,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	2
Etasje	7

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no




APCOA



Kort fortalt

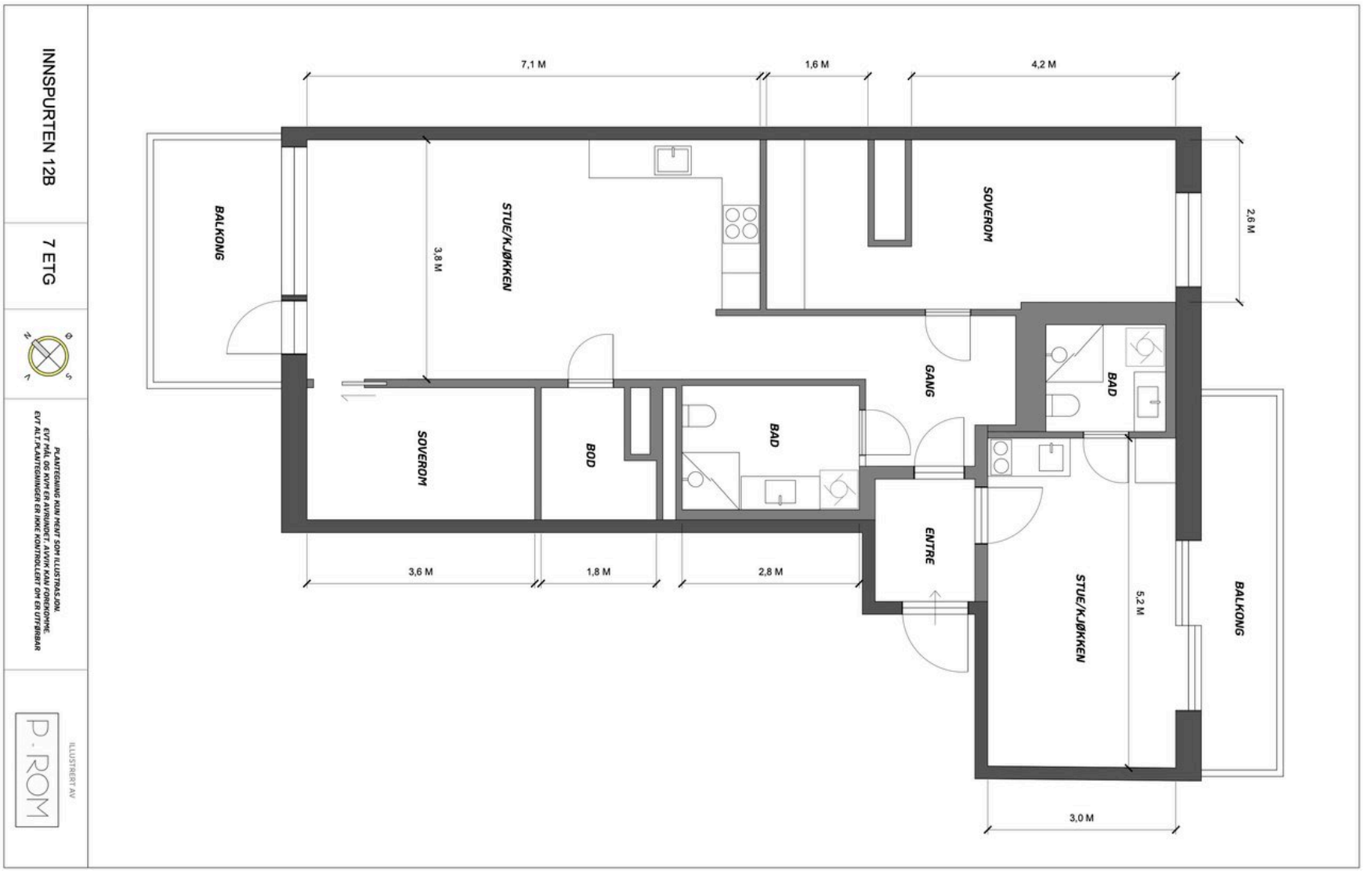
- Velkommen til Innspurten 12B - En rålekker, stor og moderne toppleilighet med høy standard, hybel og to balkonger.

- Boligen bærer preg av tidsriktige materialvalg, gjennomtenkte løsninger og optimal planløsning. Hoveddelen inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, innvendig bod, to soverom og stort bad. Hybelen inneholder oppholdsrom med kjøkken, stue og bad samt egen balkong på 7 kvm.

- Garasjeplass med lader
- Utgang fra stuen til en nordvestvendt balkong på 8 kvm
- Høyt og fritt i 7. etasje med adkomst fra heis
- God standard på materialer, innredning og utstyr
- Nymalte overflater og en-stavs parkett
- Kjøkken fra Drømmekjøkkenet
- Kun tilstandsgrad 0 og 1
- Balansert ventilasjon
- Gjennomgående planløsning med store rom
- Flytt rett inn!

Arealer og innhold

BRA-i:	95 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	100 kvm


INNSPURTEN 12B
7 ETG
PLANTEGNING KUN PENT SOM ILLUSTRASJON.
EVT MÅL OG AVVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
EVT ALT PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR
ILLUSTRERT AV
P-ROM
7,1 M
1,6 M
4,2 M
2,6 M
BALKONG
STUE/KJØKKEN
SOVEROM
GANG
BAD
3,8 M
SOVEROM
BOD
BAD
ENTRE
STUE/KJØKKEN
5,2 M
BALKONG
3,6 M
1,8 M
2,8 M
3,0 M


APCOA


Weber
SPIRIT























Informasjon

Innspurten 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0018/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Innspurten 12B, 0663 OSLO
Gnr 130, bnr 213, snr 330 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kai Evjen

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
237 500,- (Dokumentavgift)
850,- (Eierskiftegebyr parkeringsplass* (valgfritt))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
238 850,- (Omkostninger totalt)
251 550,- (med Boligkjøperforsikring)
239 700,- (med Eierskiftegebyr parkeringsplass)
---
9 738 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)
9 751 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
9 739 700,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Eierskiftegebyr parkeringsplass))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 100 kvm

Beskrivelse:
7. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bod, to soverom og bad. Hybelen inneholder entré, kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. merket "D330".

Standard

Entré:
Velkommen inn! Fra felles entré er det adkomst til hoveddelen og hybelen. I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk av leiligheten. Leiligheten er som ny, så hit kan du flytte rett inn! I gangen er det plass til skap eller knagger for oppbevaring av sko og yttertøy. Videre har gangen en sentral plassering i boligen som sikrer god flyt mellom rommene. Det er en innvendig bod med masse ekstra lagringsplass.

Kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kvalitetskjøkken fra Drømmekjøkkenet. Lys innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert stekeovn og platetopp samt avsatt plass til frittstående kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Avtrekk via balansert anlegg. Det er godt med både oppbevaringsplass og benkeplass for matlaging. Ved kjøkkenet er det god plass til stort spisebord.

Lys, romslig og hyggelig stue med store vindusflater og utgang til balkong. I stuen er det god plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. De store vindusflatene og balkongdøren slipper til rikelig med naturlig lys og bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Rommet har nøytrale og pene overflater med en-stavs parkett og lune fargevalg (malt i 2024).

Fra stuen er det utgang til en herlig, nordvestvendt balkong på 8 kvm. Her er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning. Fra balkongen ser du rett til Intility Arena.

To soverom:
På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og omkledningsrom. Skjermet garderobeløsning, gir masse lagringsplass. Her er det innredet med åpen garderobeløsning. Soverom 2 passer meget godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, garderobe og skrivepult. Store vindusflater sikrer godt med naturlig lys.

Bad:
Romslig og stilrent bad fra 2019 med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og nedsenket himling med downlights/spotter. Baderommet inneholder veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skuffer, servant, speil og belysning. Det er opplegg for vaskemaskin. Prefabrikkert våtrom er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Hybel:
Oppholdsrom:
Praktisk kjøkken med plass til det man trenger. Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nedsenket kum i

rustfritt stål. Integrert dobbel platetopp i benkeplate. avsatt plass til kjøl/frys. Avtrekk via balansert anlegg.

Hybel er i dag er utleid og rommet har plass til seng, bord, tv-benk og garderobeskap.

Bad:
Flislagt bad av typen prefabrikkert bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne.

Overflater:
Gulv: Innvendige gulvoverflater består av en-stavs parkett og flislagt gulv på begge badene.
Vegger: Malte veggoverflater og flislagte vegger på badene. Selger opplyser at det er nymalte vegger i 2024.
Himling: Malt himling. Himlingshøyde målt til 2,61 m i stue.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass.

Felleskostnader for plassen kommer i tillegg til kostnader for boligen, og utgjør 204,-. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Ikke gjort noe siden bygningen var ny 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sølvin Malerservice har malt både hovedleilighet og hybel (vegger og tak). Unntak er baderom, bod og yttergang. Utført juli 2024.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Det er felles måler for vann og elektrisitet for hybel og hovedleilighet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport av Haraldsen taksering 23.01.25

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Det bygges et nytt bygg på nabotomten

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Byggemåte

Bygget:
- Boligbygg oppført/tatt i bruk i 2019.
- Grunnmur i betong/murverk.
- Bærende yttervegger i betong-/stålkonstruksjoner.
- Utvendig med teglstensforblending og plater.
- Flatt tak antatt tekket med papp/folie/membran.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass fra 2018. Karm og ramme i tre.
- Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør mellom entré og felles oppgang. B30 dører mellom entré og leilighet.
- Balkongdør med isolerglass fra 2018, karm og ramme i tre.
- Balkong på cirka 7 m2, adkomst fra hybel.
- Balkong på cirka 8 m2, adkomst fra stue/kjøkken.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

Det er gitt tilstandsgrad 0 og 1 på samtlige punkter i vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskiner hybel og hovedleilighet
- Tørketrommel
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskaper hybel og hovedleilighet
- Stekeovn hybel (hybelkomfyr)
- Fryser
- Taklamper kjøkken og stue i hovedleilighet
- Taklamper hybel
- Bilder og malerier
- Danalock låser (originallåser blir montert)

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av radiatorer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 771,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 3 601,-

TV/bredbånd: 170,-

I tillegg faktureres det for garasjeplassen.

Garasje: 204,-

Fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann: Den enkelte seksjonseier faktureres av Eviny iht. faktisk forbruk.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring
- Eiendomsskatt

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 949 842,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 799 366,- pr. 2023

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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hovinenga, orgnr. 921564074

Om sameiet

Velkommen til Hovinenga boligsameie!

- Sameiet består av 355 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (lokale/barnehage og p-plasser).
- Epostadresse til styret: hovinenga@styrerommet.no
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiet har egen hjemmeside: http://hovinenga.herborvi.no/. Her vil man få

tilgang som seksjonseier.
- Sameiet benytter tjenesten Obos OpenNet. Det er kun internett som er inkl. i felleskostnader.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nøkkel/
- Vaktmester: Gårdreform AS
- Det er barnehage i sameiet med lekeplass på tunet.
- Det foreligger egne vedtekter for Hovinenga garasjesameie.
- Styrerommet kan leies gratis til sosiale arrangementer.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til
forretningsfører.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd, som kan erverve inntil 10 prosent.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 1 108 385,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 583 275,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn o.l. på balkonger/terrasser. Jf. husordensregler.

Ved montering av utvendig solavskjerming (screens) skal følgende fargekoder brukes: Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge. Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151. Jf. husordensregler.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Jf. husordensregler.

Sameiets forsikring

Tryg forsikring
Polisenr. 6688625

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 992 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Innspurten 12B har en meget sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet uten gjennomgangstrafikk og med svært gode service-, tur- og kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet. Området har en fin blanding av velholdte blokker og flotte grøntarealer. Flotte turmuligheter i området, og med andedam like ved. På vinterstid blir Valle Hovin islagt til skøytebane som er åpen for alle. Oslo sentrum er en drøy halvtimes spasertur unna og for den spreke, er det mulig å følge turveier helt opp til Grefsenkollen og inn i Lillomarka.

Området er i vekst, med nærhet til både Ensjøbyen og Økernbyen. 2 "nye" bydeler under utvikling, og som er med på å løfte nærområdet i positiv retning. Utviklingen er allerede godt i gang og området vil ha et godt prisstigningspotensial de nærmeste årene. Ensjøutbyggingen vil legge vekt på attraktive boligprosjekter og nye frodige grøntområder. Nye Valle Hovin skal etter planen stå ferdig i 2023. Den nye stadion er planlagt etablert vest for Intility arena, med klargjøring for eventuell fremtidig ishall. Isflaten er på cirka 10 690 kvm og består av 400 meter-bane for hurtigløp på skøyter, samt en bandybane innenfor ovalen. I tilknytning til aktivitetsflaten er det lagt opp til en tribune med plass til 1 500 tilskuere. Det er lagt opp til at kunstisbanen benytter arealer og funksjoner i Vålerenga stadion.

Med en attraktiv beliggenhet mellom Hasle, Tøyen og Helsfyr er Valle Hovin et sentrumsnært område med kort vei til "alt".

Få minutters gange til T-bane og flybuss på Helsfyr samt bussholdeplass på Valle. Fyrstikktorget på Helsfyr og Hasle torg har forretninger, kaféer, restauranter og de fleste servicetilbud. Nærmeste matbutikk er Rema 1000 ved Intility stadium og treningssenter er FitnessXpress ved stadionet.

Kort avstand til flere idretts- og fritidstilbud som fotballbane, tennishall, svømmehall, skøytebane, treningssenter m.m. Vallhall idrettsanlegg er kun 7 minutters gange fra boligen. Fitness Xpress på Intility Arena er nærmeste treningsstudio, men det er heller ikke langt til SATS på Hasle Torg. Ønsker du heller å trene på Fresh Fitness, finner du denne nede på Ensjø.

Det er bygget en ny kombinert ungdom- og videregående skole i Fyrstikkalléen 21, litt nedenfor Grønvoll Hageby.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar med nærhet til både T-bane og busser med hyppige avganger. T-bane-linjene: 1, 2, 3, 4 fra Helsfyr, linje 5 fra Hasle, samt busstopp i Grenseveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.12.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansak

Saksnummer: 201716171
Saken gjelder: Fredrik Selmers vei 2
130/13 Malling & Co Property Partner foreslår å omregulere Fredrik Selmers vei 2, 3 og 5 og Innspurten 1 fra hotell- og kontorbebyggelse til bolig og forretninger/annen offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning. Eksisterende bygg i Fredrik Selmers vei 5 beholdes, men bygges på og brukt til kontor. Innspurten 1 og Fredrik Selmers vei 3 beholdes som i dag til næring og er ikke planlagt utviklet i umiddelbar fremtid, men reguleres til en større andel næringsbebyggelse. I Fredrik Selmers vei 2 foreslås det å etablere 97 nye boliger samt kontorer. Totalt viser planforslaget en utbygging i bruksareal på 92 200 m2 og 5-13 etasjer tilsvarende høyder opptil 42 m. Plan- og bygningsetaten mener planforslaget totalt sett viser for høy utnyttelse og ikke sikrer tilstrekkelig bokvalitet, blågrønn struktur og gode byrom.

Saksnr: 202460006
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
Planforslaget skal utvikle Grenseveien med fokus på gående, syklende og kollektivtransport, og er i tråd med kommuneplanen. Området er omfattet av strategisk plan for Hovinbyen, hvor Grenseveien er foreslått ombygget til bygate og kollektivforbindelse mellom nord og sør i Hovinbyen. I plan for Hovinbyen er Grenseveien del av "Bybeltet" som er en av hovedaksene i strategisk plan for Hovinbyen. Bybeltet går fra Carl Berner plass til Bryn og forutsettes som en trikketrasé som forbinder fire t-banestasjoner og andre kollektivmidler.
Vil du bygge samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur? Ja
Hvilken type anlegg og infrastruktur skal du bygge? Vei/veianlegg,Gang- og sykkelvei,Kollektivtrasé,Annet
Gate med kjørebane, sykkelfelt og fortau, annet vegareal, samt midlertidig rigg- og anleggsområde

Saksnr: 202453286
Saken gjelder: Innspurten 9 - Helsfyr Panorama
Hvor stort blir planområdet, m ? 6000 m
Hvilken metode ønsker du å bruke for å fastsette grad av utnytting? BRA (bruksareal)
Hvor stort bruksareal får ny og eksisterende bebyggelse i planområdet, m BRA? 27470 m
Hva er den totale utnyttelsgraden i planområdet, % BRA? 1257 %
Gjelder formålet bebyggelse og anlegg? Ja
Hva er maksimalt antall etasjer for bygningene, over terreng? 10 etasjer
Hva er maksimal høyde på byggene, meter over terreng? 42 m

Vil du bygge boliger? Nei
Vil du bygge næringsareal? Ja
Hvor mange kvadratmeter BRA får næringsbygningen(e)? 13105 m
Oppgi m BRA for hver type næringsareal: Kontor

Saksnr: 202107507
Saken gjelder: Tvetenveien 11
Boligbebyggelse
25 rekkehus fordelt på 4 rekker
1 leilighetsbygg á 4 etasjer, og
1 leilighetsbygg á 5 etasjer.

Saksnr: 201906491
Saken gjelder: Grenseveien 71
Når det gjelder Grenseveien 71 så er dette en stor eiendom, den er på 8145 kvadratmeter bebygd med 2 og 3 etasjer med kontor og næringslokaler. Hele bygningen har opprinnelig tilhørt Jarlsberg mineralvanns fabrikk. Deler av bygningen er på gul liste i Oslo kommune det gjelder en hall på eiendommen som har tilhørt Jarlsberg Mineralvann A/S som holdt til her fra 1958 til 1981. Denne eiendommen blir en av de nærmeste naboene til den nye barneskolen som skal bygges i Grenseveien 73 og 91 på Ensjø. Dette var også et av stedene Coca Cola ble produsert i Oslo. Eiendommen ligger i krysset Grenseveien / Malerhaugveien. Obos holder tvers over veien å oppføre boligprosjektet Lilleberg tunet i Grenseveien 69. På andre siden av eiendommen i Grenseveien 73 skal Oslo kommune oppføre ny barneskole for Ensjø området. På nabotomta i Malerhaugveien 25 jobber Neptun Properties med å omregulere for å bygge boliger. Her ligger forslaget til politisk behandling og utbygger og Plan og bygningsetaten er uenige om høydene. Nå har Obos lagt fram planer for å bygge 188 boliger på eiendommen.

Saksnr: 202118619
Saken gjelder Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park
Oslobygg KF ønsker å omregulere Grenseveien 73, 91 og 95 fra formål «Industri m. tilhørende anlegg» i gjeldende regulering til «Kombinert formål skole og idrett» og «Friområde/park» i ny regulering. Det skal planlegges en ny park i tilknytning til gården og skolen, i tråd med overordnede planer for Ensjø. Videre skal det undersøkes om Grønvoll allé kan stenges helt eller delvis for gjennomkjøring, slik at et blir en god sammenheng mellom parken og skolegården.

Saksnr: 202017619
Saken gjelder: Næringsbygg - Grenseveien 99
Avslått planforslag med planprogram til offentlig ettersyn - Næringsbygg.

Saksnr: 202201642
Saken gjelder: Grensesvingen 12 med flere - Grensesvingen 2-18 - Utvidelse av kontoreiendom
Det nye kontorprosjektet Helsfyr Plus i Grenseveien 80 skal bli et moderne signalbygg med «markant, spennende arkitektur» og sentral beliggenhet ved kommunikasjonsknutepunktet på Helsfyr. Prosjektet er på 8000 kvadratmeter fordelt på syv plan.

Pågående byggesaker
Strømsveien 108 - Omskilting av Rica Helsfyr hotel i forbindelse med ombygging. Saksnummer 200705132
Innspurten 16 - Ombygging - Valhall. Saksnummer 200806478
Innspurten 5 - Oppføring av kontorbygg, park, gatetun. Saksnummer 202008760
Fredrik Selmers vei 2 - Riving. Saksnummer 202452098
Fredrik Selmers vei 2 - Oppføring av kontorbygg. Saksnummer 202453311

Grenseveien 82 - Innspurten 2 - Oppføring av kontorbygg. Saksnummer 202015299
Grønvoll allé 3 B - Fasadeendringer og bruksendring. Saksnummer 202211229

Området er i stor vekst, så bygging i område må medregnes.
Det bygges et nytt bygg på nabotomten som vil påvirke utsikten fra leiligheten.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/130/213/330:
23.07.2015 - Dokumentnr: 674463 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Innspurten godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Sletting kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2015 - Dokumentnr: 713165 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2015 - Dokumentnr: 713165 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2015 - Dokumentnr: 713165 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990570 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Gjelder nettstasjon nr. 3231
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990570 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2017 - Dokumentnr: 990570 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2025 - Dokumentnr: 63752 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.07.2018 - Dokumentnr: 1001191 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 330
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/24691

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,55% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 250,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar pr. stk (priv. visning er gratis) kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 660,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2025

Megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2

Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Innspurten 12B

Innspurten 12B

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**17 min**
748 elever, 32 klasser	1.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**17 min**
112 elever, 12 klasser	1.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.)	**19 min**
661 elever, 48 klasser	1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**6 min**
384 elever, 26 klasser	0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**21 min**
597 elever, 44 klasser	1.6 km
Hartvig Nissens skole	**5 min**
630 elever	0.3 km
Valle Hovin videregående skole	**10 min**

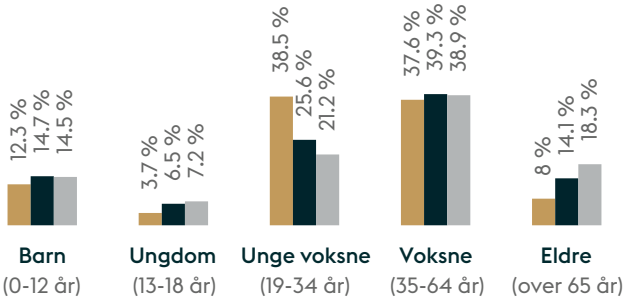
Offentlig transport

Fyrstikktorget	**3 min**
Linje FB5A, 21, 126	0.2 km
Helsfyr	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Bryn stasjon	**22 min**
Linje L1	1.6 km
Carl Berners plass	**6 min**
Linje 17	2.4 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

Barnehager

Hovinenga barnehage (1-5 år)	**0 min**
54 barn	0 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år)	**2 min**
108 barn	0.2 km
Valle barnehage (1-5 år)	**7 min**
38 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valle/Lilleberg	1 979	1 112
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

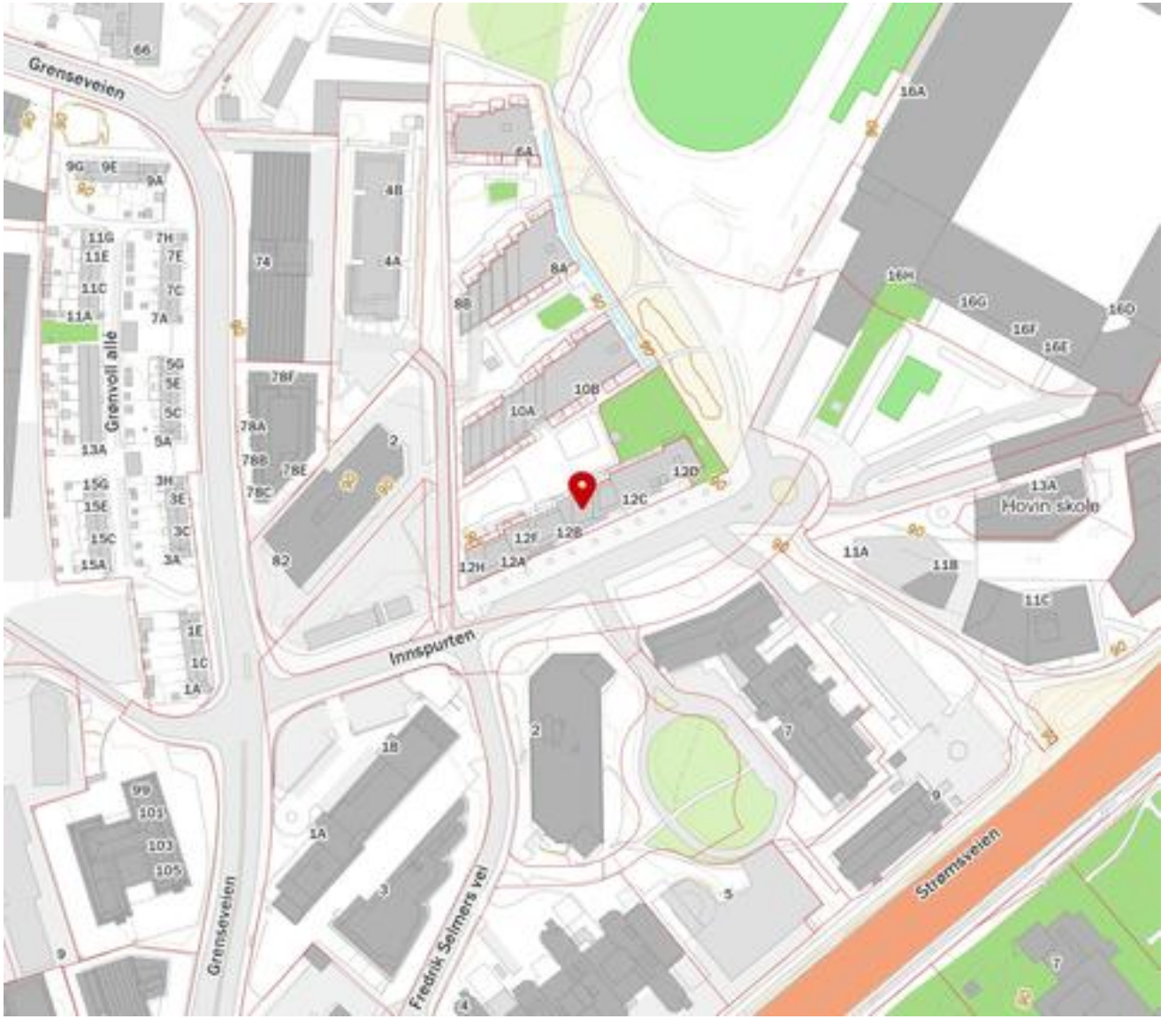
Sport

Hovin skole	2 min
Valle Hovin	4 min
FitnessXpress Intility Arena	3 min
Toppform Treningssenter	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

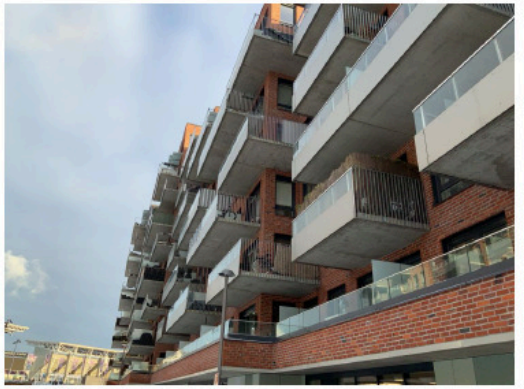


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 213, snr. 330

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 22.01.2025 Rapportdato: 09.02.2025 Oppdragsnr.: 12699-1933 Referansenummer: LL1383

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen Vår ref:

HARALDSEN TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Gnr 130 - Bnr 213
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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 føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne nyere leilighet som innehar gode kvaliteter samt hybel. Planløsningen er praktisk og arealeffektiv. Standarden består av blant annet malte flater, to flislagte bad og parkett på gulvene. Stuen og hybel har utgang til balkong. Standarden innehar alder fra byggeår. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygg er fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.
Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll på soverom og stue. Målingen viser cirka 3-5mm skjevhet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter, veggskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Modulbad.

Bad 2 hybel

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Modulbad.

KJØKKEN Gå til side

HYBEL:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, 2 soners platetopp, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.
Det er avtrekk via mekanisk spjeld tilknyttet balansert anlegg.

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap (fryser i bod innvendig) samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt. Det er avtrekk via mekanisk spjeld tilknyttet balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til rørskap gjøres fra badene. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Rørskap er plassert i bod innvendig.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.
Brannvarsler og slukkeutstyr med sprinkler er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Gnr 130 - Bnr 213
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

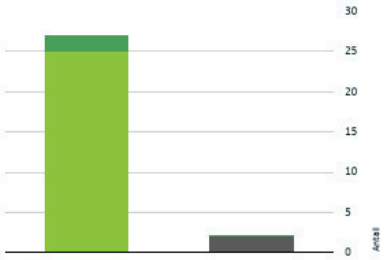
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 7. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 7. Etasje > Bad 2 hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Gnr 130 - Bnr 213
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 2 +1 lags glass samt 3- lags vinduer.

TG 1 **Dører**

Inngangsdør med brann og lydklassifisering, gjelder også hybelen.
Balkongdør med glass.
Skyvebalkongdør med glass i hybel.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Balkong med adkomst fra stue. Oppmålt til cirka 8m2. Belysning og stikkontakt på vegg.
Balkong med adkomst fra hybel. Oppmålt til cirka 7m2. Belysning og stikkontakt på vegg.
Rekkverk cirka 1200mm.
Betongdekke.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Overflater består av gulv med 1 stavs parkett, malte vegg og himlinger. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Badegulv vurderes under punkt bad.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll på soverom og stue. Målingen viser cirka 3-5mm skjevhet. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

TG D **Radon**

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

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

Generell

BAD HYBEL:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: Byggeår

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til sluk. Øvrig ca 1:100 fall.

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD 2 HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Modulbad.

7. ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Alder: Byggeår

7. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

7. ETASJE > BAD 1

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Gnr 130 - Bnr 213
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 40mm fra dør til slukrist, nedsenket dusjsone med 1:100 fall. Øvrig cirka 1:100 fall.

7. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

7. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, belyst speil på vegg, belysning med spotter, veggskap og opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

7. ETASJE > BAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Modulbad.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

HYBEL:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, 2 soners platetopp, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk spjeld tilknyttet balansert anlegg.

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap (fryser i bod innvendig) samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Tilstandsrapport

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk spjeld tilknyttet balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til rørskap gjøres fra badene. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni værerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Værerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.



hoveddel



hoveddel



hybel



hybel

Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Rørskap er plassert i bod innvendig.

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Gnr 130 - Bnr 213
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr med sprinkler er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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.





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. Etasje	95	5		100	15
SUM	**95**	**5**			**15**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad 1, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken hybel, Bad 2 hybel	Bod kjeller	

Kommentar

Takhøyde = Cirka 2,6M i stuen.

Bod i kjeller cirka 5m2.
Balkong fra stuen cirka 8m2
Balkong fra stuen i hybel cirka 7m2
Hybel cirka 19m2.

Parkeringsplass merket 202, utstyrt med lader for elbil.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Kai Evjen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	213		330		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Innspurten 12 B

Hjemmelshaver
Evjen Kai

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

År
2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Gnr 130 - Bnr 213
0301 OSLO

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LL1383

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Evjen, Kai	9578-5995-4-598689	2025-02-04 23:28:02

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0018/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Innspurten 12B, 0663 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Kai Evjen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93838750
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort noe siden bygningen var ny 2019

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sølvin Malerservice har malt både hovedleilighet og hybel (vegger og tak). Unntak er baderom, bod og yttergang. Utført juli 2024.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Det er felles måler for vann og elektrisitet for hybel og hovedleilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport av Haraldsen taksering 23.01.25

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det bygges et nytt bygg på nabotomten

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0018/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Evjen, Kai	**2025-02-04**

Identifikasjon

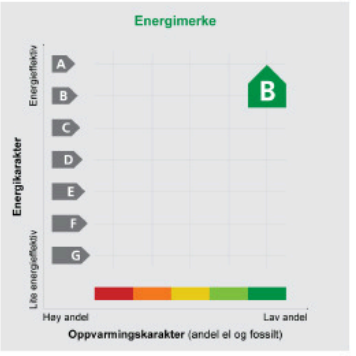
bankID Evjen, Kai

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Innspurten 12B
Postnr	0663
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	213
Seksjonsnr.	330
Festenr.	
Bygn. nr.	300609351
Bolignr.	H0704
Merkenr.	A2019-1055594
Dato	25.09.2019



Innmeldt av	Bygg Control AS v/ Tomas Duda

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0018/25 . Vår ref.: 7877-1-330 Dato: 04.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinenga
Organisasjonsnr:	921564074
Seksjonseier:	Evjen, Kai
Medeier:	
Leilighetsnummer:	330
Adresse:	Innspurten 12 B, 0663 OSLO
Seksjonsnummer:	330
Gnr.	130
Bnr.	213

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6688625.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte seksjoner har p-plass. Det forutsettes at plassen følger ved salg da den er tinglyst på boligseksjonen. Plassene tinglyses som ideel andel 1/239 gnr.130 bnr.213 snr.357 (realsameie). Felleskostnader for plassen kommer i tillegg til kostnader for boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører i forbindelse med eierskifte etter gjeldende priser.
- Vedtekter for Hovinenga garasjesameie følger bak vedtektene til boligselskapet.
- Fjernvarme til oppvaming og varmt tappevann: Den enkelte seksjonseier faktureres av Eviny iht. faktisk forbruk.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 771,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 601,50	
TV/bredbånd	170,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	210,-
Fradragsberettigede kostnader:	42,-
Annen formue:	6 826,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Tonstad Leknes, e-post: hovinenga@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: hovinenga@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7877
Sameiet Hovinenga

Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinenga

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7877

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Unloc på dører til bodarealer
7. Parkeringsoblat for sykler
8. Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga
9. Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga
10. Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass
11. Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Hovinenga

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Selma Sarotic velges til å signere protokollen

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

Sak 6

Unloc på dører til bodarealer

Forslag fremmet av:
Kai Inge Rokstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Unlock -bruken bør utvides til å også omfatte dører til bodene. Først da har man en fullstendig løsning hvor man ikke lenger er avhengig av fysisk nøkkel/brikke for å komme seg rundt. Bruk av app vil også kunne bedre sikkerheten ettersom "forsvunnet/stjålet brikke" kanskje lettere kan glemmes dersom man har flere tilgjengelig. Ingen "mister" app-tilgangen slik at uvedkommende kan bruke denne.»

Styrets innstilling

Styret anser det som et godt forslag, men anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelsen er at investeringskostnaden er estimert til mellom 70.000,- NOK og 100.000,- NOK i tillegg til at det vil påløpe økte driftsutgifter. Det har i det siste også dukket opp enkelte saker rundt vedlikehold og oppfølging av bygg som vil føre til ekstrautgifter, og Styret anbefaler at ekstra midler holdes av til dette. Styret er åpen for at forslaget tas opp til ny vurdering ved senere anledning.

Forslag til vedtak

Unlock installeres på dører i bodareal

Sak 7

Parkeringsoblat for sykler

Forslag fremmet av:
Kai Inge Rokstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

«Det er fortsatt mange fulle sykkelstativ med sykler som nesten aldri brukes. Forslag: innføre internt parkeringsoblat for sykler, med en passende avgift slik at det blir mindre gunstig å eie mange unødvendige sykler som bare blir stående. Inntektene kan brukes på sykkelvask pumpeutstyr etc.

Ref:

** https://www.furhoffs.com/no/rustfri-innredning/rustfri-innredning/sko-stovelvaskr/sykkelvask-furo509-80,*

** https://www.sandvikplay.no/produkt/9331/sykkel-servicestasjon)»*

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelse: Det er mange ledige sykkelpareringsplasser i parkeringskjelleren under Innspurten 6/8. Det er i tillegg bestilt flere stativer som både allerede er satt ut og vil settes ut på ledige arealer, inkluder ett nytt toetasjes stativ. Styret anser det slik at eksisterende ledig kapasitet samt anskaffelse av nye sykkelstativer vil dekke behovet for sykkelparkering for alle. Styret har også begrenset administrativ kapasitet til å administrere og følge opp en oblatordning.

Installasjon av sykkelvask som foreslått er dessverre ikke mulig og for dyrt, da det ikke er avløp i garasje/fellesarealer for dette. Det stilles også strenge krav til utslipp og rensing fra vaskeanlegg som Sameiet ikke har mulighet til å oppfylle.

Forslag til vedtak

Innføring av parkeringsoblat for sykler godkjennes

Sak 8

Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har sett behov for en revisjon av vedtekter og husordensregler. Det er naturlig med en gjennomgang av disse i sin helhet da Sameiet nå har vært i drift i noen år. Styret har forslag til endringer i **Vedtekter for Sameiet Hovinenga**, **Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie** *og* **Husordensregler for Sameiet Hovinenga**:

Forslag til endring 1

I Sameiet Hovinengas vedtekter §4 om «Rett til bruk», og derunder §4.4 «Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider», første avsnitt, foreslås å få et tillegg som presiserer at kun Sameiets leverandør av ladere og ladenettverk kan benyttes for etablering av lader for bil. Samtidig foreslås endring av overskrift for §4.4

§4.4, første avsnitt, foreslås endret fra:

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Avsnittet foreslås endret til:

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det kan kun benyttes sameiets felles leverandør av ladere og ladenettverk.

Samtidig foreslår overskriften på §4.4 å endres til «Ladepunkt for kjøretøy»

Forslag til endring 2

Sameiet Hovinengas vedtekter §6 om «Bygningsmessige arbeider» foreslås å justeres.

§6, første avsnitt, foreslås endret fra:

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, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Avsnittet foreslås endret til:

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, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Forslag til endring 3

Sameiet Hovinengas vedtekter §22 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

Forslag til vedtak

Fremlagte vedtektsendringer godkjennes

Sak 9

Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til endring 1

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», andre avsnitt, foreslås endret slik at tid for alminnelig ro er lik for alle dager i uken og i tråd med kommunalt regelverk for ro.

§2, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Avsnittet foreslås endret til:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Forslag til endring 2

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», sjette avsnitt, foreslås korrigert for skrivefeil:

§2, sjette avsnitt, foreslås endret fra:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører bankeing, borin, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:02-19:00
- Lørdager klokken 10:00 – 16:00
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

Avsnittet foreslås endret til:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

· På hverdager klokken 07:00-19:00

· Lørdager klokken 10:00 – 16:00

· På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til endring 3

Til Husordensreglenes §3 om «Orden i fellesområdene» foreslås lagt til et nytt tredje avsnitt om bruk av balkongene for å oppdatere husordensreglene etter dagens praksis. Samtidig foreslås å oppdatere paragrafens overskrift.

Overskriften til §3 foreslås endret fra «Orden i fellesområdene» til «Orden i fellesområdene og bruk av balkongene»

Et nytt tredje avsnitt foreslås lagt til:
Det ikke er tillatt å vaske balkonger ved å spyle/helle vann, da vannet renner ned på balkongen til naboen under.

Forslag til endring 4

Husordensreglenes §4 om «Avfallshåndtering», andre avsnitt, foreslås endret for å rette feil om håndtering av glass og metall og adressere et gjentakende problem med isopor som kastes i restavfall.

§4, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Til:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal sorteres i egne avfallsbeholdere for glass og metall. Hageavfall, isopor, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Forslag til endring 5

Husordensreglenes §7 om «Bruk av grill» foreslås endret ved å legge til punkt om frityrkokere fra:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Paragrafen foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Forslag til endring 6

Husordensreglenes §9 om «Solskjerming» foreslås endret slik at paragrafen er i overensstemmelse med vedtektenes §6, forenkles og er i henhold til praksis.

§9 foreslås endret fra:

Ved montering av utvendig solavskjerming (screens) skal følgende fargekoder brukes: Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge. Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151. Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10. Det er ikke tillat med markiser som må festes i veggen. Markiser kan festes i undersiden av balkong over. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er tillatt med pergola på terrassene, men pergolaen kan ikke festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade. Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Paragrafen foreslår endret til:

Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret (jfr. Sameiets Vedtekter § 6).

Ved godkjent montering av screens, duker og pergola skal følgende fargekoder brukes:
- Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge.
- Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151.

Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10.

Ved montering av pergola kan ikke pergolaen festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens

Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade.

Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Forslag til vedtak
Endringene i husordensreglene godkjennes

Sak 10
Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN! Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Styret har ved gjennomgang av vedtekter sett at vedtektene for Hovinenga Garasjesameie ikke har noen bestemmelse om utleie av parkeringsplass. Vi vet at det i dag drives utleie av parkeringsplasser til både interne og eksterne, og etter dagens vedtekter er dette tillatt i og med at det ikke er omtalt noen begrensning i vedtektene. Styret ønsker en avklaring på om andelseierne ønsker videreføring av dagens praksis, eller om utleie av parkeringsplass bør begrenses til å kun kunne leie ut til interne.
Styret ber om at alle som har sameieandel i Hovinenga Garasjesameie med bruksrett til parkeringsplass tar stilling til følgende forslag til vedtektsendring:

Forslag til vedtak
Leie av parkeringsplass begrenses til kun utleie til interne Det foreslås et nytt sjette avsnitt i §6 om «Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass» i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie: "Parkeringsplasser kan kun leies ut internt til seksjonseiere og leietakere i Sameiet Hovinenga."

Sak 11
Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN!
Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring 1

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §4 om «Fysisk bruk av sameiets eiendom», syvende avsnitt, foreslås endret for å være korrekt i henhold til dagens løsning.

§4, syvende avsnitt, foreslås endret fra:

Det er XXX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Ønsker andre garasjeeiere ladestasjoner må det må søkes styret i Sameiet Hovinenga som vurderer muligheter/kostnad for etablering av dette. Seksjonseieren må således selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Avsnittet foreslås endret til:

Det er felles ladenettverk for lading av kjøretøy i garasjeanlegget der hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør for bruk og betaling av ladenettverket. Ønsker andre garasjeeiere å etablere ladepunkt må det bestilles ladepunkt fra Sameiets felles leverandør. Seksjonseieren må selv bekoste ladestasjon og montering av denne. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

Forslag til endring 2

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §19 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringer i garasjesameiet godkjennes

Sak 12
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Leknes

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Endre Solvang
- Hanne Julie Ansnes

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Inge Manfred Bjørlin

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohammed Elfaqih

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Amanda Midtun
- Leif Ketil Solberg

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Tonstad Leknes	Innspurten 8 A
Styremedlem	Hanne Julie Nilsen Ansnes	Innspurten 12 C
Styremedlem	Inge Manfred Bjørlin	Innspurten 10 B
Styremedlem	Selma Sarotic	Innspurten 12 D
Styremedlem	Endre Solvang	Innspurten 12 A
Varamedlem	Mohamed Elfaqih	Innspurten 8 A

Valgkomiteen

Amanda Midtun	Innspurten 6 A
Leif Ketil Solberg	Innspurten 12 D

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinenga
Sameiet består av 357 seksjoner.
Sameiet Hovinenga er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921564074, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
130 213

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

Sameiet Hovinenga har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Kommentarer fra styret for 2023 for Hovinenga sameie

Innledning

I styret sitter Øystein Tonstad Leknes (styreleder), Selma Sarotic, Inge Manfred Bjørlin, Hanne Julie Ansnes og Endre Solvang. Mohamed Elfaqih er vara. Styret hadde møter en gang i måneden i 2023, i tillegg til jevnlig dialog mellom møtene.

Ny arealberegning

Ny arealberegning etter klage fra et oppmerksomt styre førte til at kommunen skyldte sameiet penger fra 2019-2022, og som ble tilbakebetalt i 2023. Dette gjorde at sameiet fikk tilbake ca. 324 000 kr fra kommunen, og har et lavere og riktig gebyr framover.

Andre innsparinger

Styret inngikk avtale med nytt gartnerselskap i 2023. Dette har gitt en innsparing, i tillegg til at vi er mer fornøyde med nytt firma. Vi forhandlet også ned den årlige prisen på forsikring med nærmere 100 000 kr.

I tillegg har styret vært veldig aktive og gjort mye arbeid som har spart sameiet for kostnader, f.eks. ved heisstans, dørproblemer, nøkkelbrikker og tett oppfølging med skadesaker. I tillegg har sameiet gjennom dugnad bidratt positivt til resultatet, der f.eks. de nye benkene ble beiset. Det gode resultatet for 2023 gjør at sameiet er godt rustet for å følge opp vedlikehold og uforutsette hendelser og skader.

Nye infoskjermer

Det nye systemet Styretavla er mer stabilt, har mer og bedre funksjonalitet, bedre fleksibilitet og brukervennlighet, og samtidig billigere enn tidligere løsning. Dette håper Styret vil gi enda bedre informasjon, og at infoskjermene vil være et godt supplement til Vibbo.

Uttalelser og nabovarsler

Styret har vært aktive i å svare på nabovarsler fra kommunen. Vi har vært opptatt av å få ned støyen i området, og dette har vi i noen grad fått til. Vi har hatt flere møter med bydelsoverlegen og utbyggere. Vi har tatt beboerklager videre, og fått løst flere utfordringer med lyd- og lysforurensning.

Internett

Mange er fornøyde med vårt fibernett som har høy hastighet, men det har vært en del som har opplevd treigere nett enn det vi er lovet, og også ustabilitet. Dette har styret fulgt opp tett, og gjennom en undersøkelse fikk alle som hadde problemer muligheten til å få hjelp fra leverandør. Vi opplever at det har bedret seg betraktelig.

Nytt system for elbillading

I 2023 fikk vi en avtale som gjorde at hver beboer får spotpris + fast avgift i stedet for en fastpris som var vanskelig å sette. Dette har gjort at beboerne kan velge å lade når det er billigere. Styret fremforhandlet en god avtale, der vi blant annet slapp månedsgebyr frem til årsskiftet. Vi har også fulgt opp utfordringer og meldt inn flere forslag til endring av den nye ladeappen, noe som har blitt godt mottatt av Elaway.

Spørsmål og svar

Styret har også fått mange spørsmål i 2023, og vi svarer de aller fleste innen et par dager, og hastespørsmål er stort sett besvart innen en time.

Takk til alle beboere som har gjort at sameiet er et godt sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 773 262.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 445 000 til drift og vedlikehold.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINENGA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINENGA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: T2BUU-I3Z4F-XQ5AG-N7W2N-4WEJS-P2A67

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T2BUU-I3Z4F-XQ5AG-N7W2N-4WEJS-P2A67

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. side 2 av 3
Vedlegg 1 Årsregnskap 2023 - Vedlegg 4.pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-06 16:48:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T2BUU-I3Z4F-XQ5AG-N7W2N-4MEJ5-P2A67

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921 564 074, KUNDENR. 7877

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 249 283	10 397 915	11 287 000	11 953 875
Ladeinntekter EL-bil	3	366 557	45 000	300 000	0
Andre inntekter	3	156 714	648 372	50 000	350 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 772 554**	**11 091 287**	**11 637 000**	**12 303 875**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-63 450	-63 450	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-450 000	-450 000	-450 000	-500 000
Avskrivninger	15	-32 860	-32 860	0	0
Revisjonshonorar	6	-29 203	-28 875	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-430 738	-414 110	-428 000	-445 000
Konsulenthonorar	7	-16 097	-60 461	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 349 984	-1 467 762	-1 486 000	-1 611 000
Forsikringer		-723 014	-737 057	-795 000	-758 000
Kommunale avgifter	9	-3 525 114	-2 951 825	-3 524 000	-4 094 000
Energi/fyring	10	-1 744 441	-2 071 403	-1 800 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-679 248	-903 774	-730 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-1 595 388	-1 559 306	-1 558 000	-1 629 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 639 537**	**-10 740 882**	**-10 885 000**	**-11 551 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 133 017**	**350 406**	**752 000**	**752 875**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	44 325	12 259	0	0
Finanskostnader	13	-68 957	-55 984	-56 000	-169 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-24 632**	**-43 725**	**-56 000**	**-169 600**
ÅRSRESULTAT		**1 108 385**	**306 681**	**696 000**	**583 275**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 108 385	306 681		

SAMEIET HOVINENGA
ORG.NR. 921 564 074, KUNDENR. 7877

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	1 282 420	1 282 420
Andre varige driftsmidler	15	23 401	56 261
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 305 821**	**1 338 681**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 765	19 490
Kundefordringer		80 070	40 035
Forskuddsbetalte kostnader		328 082	362 780
Andre kortsiktige fordringer		0	324 163
Driftskonto OBOS-banken		2 078 805	866 923
Driftskonto OBOS-banken II		15 000	15 000
Sparekonto OBOS-banken		1 074 931	1 046 635
SUM OMLØPSMIDLER		**3 593 652**	**2 675 027**
SUM EIENDELER		**4 899 473**	**4 013 708**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 148 432	2 040 047
SUM EGENKAPITAL		**3 148 432**	**2 040 047**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	930 651	1 032 238
SUM LANGSIKTIG GJELD		**930 651**	**1 032 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 940	172 731
Leverandørgjeld		659 558	728 344
Påløpte renter		6 337	348
Påløpte avdrag		8 555	0
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**820 390**	**941 423**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 899 473**	**4 013 708**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Hovinenga

Øystein Tonstad Leknes Hanne Julie Nilsen Ansnes Inge Manfred Bjørlin

Selma Sarotic Endre Solvang

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 995 328
Kabel-TV	679 680
Garasjeleie	606 712
Korrigering Leie tidl.år	-11 297
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 270 423**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader lokale 356	-16 740
Garasje	-4 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 249 283**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Montering el-bil lader	5 000	
Lading av kjøretøy mm	361 557	
Inntekter ladere		366 557
Grenseveien 82 as, balkongvask		50 000
Regnskapskorrigeringer		37
Nettinnbetalinger		1 500
Nøkler		3 300
Utleie		6 000
Oslo Boligbygg strøm 2022		40 000
Oppgjør skade		33 100
Oppgjør skade		22 777
SUM ANDRE INNTEKTER		**523 271**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-63 450
SUM PERSONALKOSTNADER	**-63 450**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 2 941, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-6 201
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 896
SUM KONSULENTHONORAR	**-16 097**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-193 899
Drift/vedlikehold VVS	-80 625
Drift/vedlikehold elektro	-71 829
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-279 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 367
Drift/vedlikehold brannsikring	-138 096
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-153 961
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-95 262
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-102 728
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-4 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 349 984**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 416
Vann- og avløpsavgift	-2 259 137
Renovasjonsavgift	-1 263 561
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 525 114**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-885 461
Fjernvarme	-858 980
SUM ENERGI / FYRING	**-1 744 441**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-45 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 750
Vaktmestertjenester	-558 809
Vakthold	-257 415
Renhold ved firmaer	-586 040
Andre fremmede tjenester	-88 520
Trykksaker	-522
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 941
Andre kontorkostnader	-934
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-4 668
Velferdskostnader	-19 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 595 388**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 562
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 296
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 264
Andre renteinntekter	4 203
SUM FINANSINNTEKTER	**44 325**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 957
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 957**

NOTE: 14
LEILIGHETER

Lokale seksjon 356, styre-/fellesrom	1 282 420
SUM LEILIGHETER	**1 282 420**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kontormøbler		
Tilgang 2021	63 482	
Avskrevet tidligere	-42 321	
Avskrevet i år	-21 160	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2021	58 500	
Avskrevet tidligere	-23 400	
Avskrevet i år	-11 700	
		23 400
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**23 401**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-32 860**

NOTE: 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	217 762	
Nedbetalt i år	101 587	
		-930 651
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-930 651**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6688625. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Hovinenga

Organisasjonsnummer: 921564074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. april kl. 09:00 til 18. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 145.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver i OBOS velges som møteleder/moderator for det digitale møte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Selma Sarotic velges til å signere protokollen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **112**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 500 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Unloc på dører til bodarealer

Fremmet av: Kai Inge Rokstad

«Unlock -bruken bør utvides til å også omfatte dører til bodene. Først da har man en fullstendig løsning hvor man ikke lenger er avhengig av fysisk nøkkel/brikke for å komme seg rundt. Bruk av app vil også kunne bedre sikkerheten ettersom "forsvunnet/stjålet brikke" kanskje lettere kan glemmes dersom man har flere tilgjengelig. Ingen "mister" app-tilgangen slik at uvedkommende kan bruke denne.»

Styrets innstilling
Styret anser det som et godt forslag, men anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelsen er at investeringskostnaden er estimert til mellom 70.000,- NOK og 100.000,- NOK i tillegg til at det vil påløpe økte driftsutgifter. Det har i det siste også dukket opp enkelte saker rundt vedlikehold og oppfølging av bygg som vil føre til ekstrautgifter, og Styret anbefaler at ekstra midler holdes av til dette. Styret er åpen for at forslaget tas opp til ny vurdering ved senere anledning.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **94**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Parkeringsoblat for sykler

Fremmet av: Kai Inge Rokstad

«Det er fortsatt mange fulle sykkelstativ med sykler som nesten aldri brukes. Forslag: innføre internt parkeringsoblat for sykler, med en passende avgift slik at det blir mindre gunstig å eie mange unødvendige sykler som bare blir stående. Inntektene kan brukes på sykkelvask pumpeutstyr etc.

Ref:

** https://www.furhoffs.com/no/rustfri-innredning/rustfri-innredning/sko-stovelvaskr/sykkelvask-furo509-80,*

** https://www.sandvikplay.no/produkt/9331/sykkel-servicestasjon)»*

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Begrunnelse: Det er mange ledige sykkelpareringsplasser i parkeringskjelleren under Innspurten 6/8. Det er i tillegg bestilt flere stativer som både allerede er satt ut og vil settes ut på ledige arealer, inkluder ett nytt toetasjes stativ. Styret anser det slik at eksisterende ledig kapasitet samt anskaffelse av nye sykkelstativer vil dekke behovet for sykkelparkering for alle. Styret har også begrenset administrativ kapasitet til å administrere og følge opp en oblatordning.

Installasjon av sykkelvask som foreslått er dessverre ikke mulig og for dyrt, da det ikke er avløp i garasje/fellesarealer for dette. Det stilles også strenge krav til utslipp og rensing fra vaskeanlegg som Sameiet ikke har mulighet til å oppfylle.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **106**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag til endringer i Vedtekter for Sameiet Hovinenga

Styret har sett behov for en revisjon av vedtekter og husordensregler. Det er naturlig med en gjennomgang av disse i sin helhet da Sameiet nå har vært i drift i noen år. Styret har forslag til endringer i **Vedtekter for Sameiet Hovinenga**, **Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie** *og* **Husordensregler for Sameiet Hovinenga***:*

Forslag til endring 1

I Sameiet Hovinengas vedtekter §4 om «Rett til bruk», og derunder §4.4 «Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider», første avsnitt, foreslås å få et tillegg som presiserer at kun Sameiets leverandør av ladere og ladenettverk kan benyttes for etablering av lader for bil. Samtidig foreslås endring av overskrift for §4.4

§4.4, første avsnitt, foreslås endret fra:

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Avsnittet foreslås endret til:

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det kan kun benyttes sameiets felles leverandør av ladere og ladenettverk.

Samtidig foreslår overskriften på §4.4 å endres til «Ladepunkt for kjøretøy»

Forslag til endring 2

Sameiet Hovinengas vedtekter §6 om «Bygningsmessige arbeider» foreslås å justeres.

§6, første avsnitt, foreslås endret fra:

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, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Avsnittet foreslås endret til:

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, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Forslag til endring 3

Sameiet Hovinengas vedtekter §22 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

Forslag til vedtak:
Fremlagte vedtektsendringer godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag til endringer i husordensreglene for Sameiet Hovinenga

Forslag til endring 1

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», andre avsnitt, foreslås endret slik at tid for alminnelig ro er lik for alle dager i uken og i tråd med kommunalt regelverk for ro.

§2, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Avsnittet foreslås endret til:

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Forslag til endring 2

Husordensreglenes §2 om «Hensynet til øvrige beboere», sjette avsnitt, foreslås korrigert for skrivefeil:

§2, sjette avsnitt, foreslås endret fra:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører bankeing, borin, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:02-19:00
- Lørdager klokken 10:00 – 16:00
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås

Avsnittet foreslås endret til:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

· På hverdager klokken 07:00-19:00

· Lørdager klokken 10:00 – 16:00

· På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Forslag til endring 3

Til Husordensreglenes §3 om «Orden i fellesområdene» foreslås lagt til et nytt tredje avsnitt om bruk av balkongene for å oppdatere husordensreglene etter dagens praksis. Samtidig foreslås å oppdatere paragrafens overskrift.

Overskriften til §3 foreslås endret fra «Orden i fellesområdene» til «Orden i fellesområdene og bruk av balkongene»

Et nytt tredje avsnitt foreslås lagt til:
Det ikke er tillatt å vaske balkonger ved å spyle/helle vann, da vannet renner ned på balkongen til naboen under.

Forslag til endring 4

Husordensreglenes §4 om «Avfallshåndtering», andre avsnitt, foreslås endret for å rette feil om håndtering av glass og metall og adressere et gjentakende problem med isopor som kastes i restavfall.

§4, andre avsnitt, foreslås endret fra:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Til:

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal sorteres i egne avfallsbeholdere for glass og metall. Hageavfall, isopor, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Forslag til endring 5

Husordensreglenes §7 om «Bruk av grill» foreslås endret ved å legge til punkt om frityrkokere fra:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Paragrafen foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Forslag til endring 6

Husordensreglenes §9 om «Solskjerming» foreslås endret slik at paragrafen er i overensstemmelse med vedtektenes §6, forenkles og er i henhold til praksis.

§9 foreslås endret fra:

Ved montering av utvendig solavskjerming (screens) skal følgende fargekoder brukes: Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge. Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151. Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10. Det er ikke tillat med markiser som må festes i veggen. Markiser kan festes i undersiden av balkong over. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er tillatt med pergola på terrassene, men pergolaen kan ikke festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade. Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Paragrafen foreslår endret til:

Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret (jfr. Sameiets Vedtekter § 6).

Ved godkjent montering av screens, duker og pergola skal følgende fargekoder brukes:
- Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge.
- Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151.

Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10.

Ved montering av pergola kan ikke pergolaen festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens

Det er ikke tillatt å bore i teglstein / fasade.

Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10.

Forslag til vedtak:
Endringene i husordensreglene godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN! Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring av muligheten for utleie av parkeringsplass

Styret har ved gjennomgang av vedtekter sett at vedtektene for Hovinenga Garasjesameie ikke har noen bestemmelse om utleie av parkeringsplass. Vi vet at det i dag drives utleie av parkeringsplasser til både interne og eksterne, og etter dagens vedtekter er dette tillatt i og med at det ikke er omtalt noen begrensning i vedtektene. Styret ønsker en avklaring på om andelseierne ønsker videreføring av dagens praksis, eller om utleie av parkeringsplass bør begrenses til å kun kunne leie ut til interne.
Styret ber om at alle som har sameieandel i Hovinenga Garasjesameie med bruksrett til parkeringsplass tar stilling til følgende forslag til vedtektsendring:

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Forslag til endringer i Vedtekter for Hovinenga Garasjesameie

NB FØR DU STEMMER I DENNE SAKEN!
Det er kun eiere av garasjeplasser som skal stemme i denne saken. Er du ikke eier av garasjeplass er det fint om du stemmer blankt i denne saken. (dette blir manuelt kontrollert i etterkant av møte)

Forslag til endring 1

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §4 om «Fysisk bruk av sameiets eiendom», syvende avsnitt, foreslås endret for å være korrekt i henhold til dagens løsning.

§4, syvende avsnitt, foreslås endret fra:

Det er XXX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Ønsker andre garasjeeiere ladestasjoner må det må søkes styret i Sameiet Hovinenga som vurderer muligheter/kostnad for etablering av dette. Seksjonseieren må således selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Avsnittet foreslås endret til:

Det er felles ladenettverk for lading av kjøretøy i garasjeanlegget der hver enkelt tegner eget abonnement hos Sameiets leverandør for bruk og betaling av ladenettverket. Ønsker andre garasjeeiere å etablere ladepunkt må det bestilles ladepunkt fra Sameiets felles leverandør. Seksjonseieren må selv bekoste ladestasjon og montering av denne. Det er kun Sameiets felles leverandør som kan benyttes.

Forslag til endring 2

Hovinenga Garasjesameies vedtekter §19 om «Midlertidige bestemmelser i byggetiden» foreslås fjernet i sin helhet, da byggetiden for lengst er ferdig.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringer i garasjesameiet godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **80**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Øystein Leknes (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Leknes

Styremedlem 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Julie Ansnes (96 stemmer)
Endre Solvang (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Julie Ansnes
Endre Solvang

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Inge Manfred Bjørlin (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inge Manfred Bjørlin

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mohammed Elfaqih (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Elfaqih

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Midtun (94 stemmer)
Leif Ketil Solberg (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Midtun
Leif Ketil Solberg

VEDTEKTER
for
Sameiet Hovinenga
fastsettes i forbindelse med seksjonering
endret av ordinært årsmøte 15.05.19, 14.05.21

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 1
Eiendommen - formål

Sameiet Hovinenga (heretter sameiet) er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 130, bnr.213 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 355 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 2 næringsseksjoner (lokale/barnehage) og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
For næringsseksjon 1 (parkering) fastsettes en vektet seksjonseierbrøk.

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

§ 3
Rettslig råderett

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

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for juridiske personer som nevnt i eierseksjonsloven § 24 fjerde ledd, som kan erverve inntil 10 prosent.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjon nr. 355 og 356
Næringsseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener næringsseksjonene.

Næringsseksjon 355 (barnehage) har eksklusiv bruksrett til utvendig lekeareal innenfor åpningstidene til barnehagen. Arealet omfatter deler av gårdsrom/atriet utenfor seksjonen og seksjoneres som tilleggsareal. Lekearealet skal være tilgjengelig for sameiets beboere etter barnehagens åpningstid. Utenfor barnehagens åpningstid kan arealet brukes av både bolig og næring.

4.2.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene
Boligseksjonene har rett til eksklusiv bruk av følgende arealer:

- Inngangspartier, oppganger, trappeløp, korridorer, heiser, boder og tekniske rom og anlegg som utelukkende betjener boligseksjonene.

4.2.3. Installasjoner/beplantning på tilleggsdeler
Seksjoner med tilleggsdeler på bakkenivå må innhente tillatelse fra styret på forhånd før endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting, oppsetting av gjerde og lignende. Styret kan gi bestemmelser om høyde på gjerde, hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

4.3 Fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

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.
Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5
Ordensregler
Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
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, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 4.2.1, 4.2.2, skal fordeles på de seksjonseierne som har bruksretten.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Næringsseksjon nr. 357 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 357 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jf. § 21.

Næringsseksjon 355 (barnehage) skal for egen regning dekke utgifter til egen renovasjon, og vann- og avløp.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden.
Det må ikke monteres avtrekksvifte med motor da dette skaper overtrykk i ventilasjonsanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i i øvrige rom ikke er tildekket, slik at ventilasjonsanlegget kan fungere som normalt.

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

Næringsseksjon 355 (barnehage) har overflatevedlikeholdsplikt for ”sin” fasade i 1. etasje, herunder utskifting av «sine» vinduer. Tilsvarende er næringsseksjon 355 unntatt kostnader for vedlikehold og utskifting av fasade og vinduer for boligseksjonene og næringsseksjon 356. Næringsseksjon 355 (barnehage) skal for egen regning vedlikeholde tekniske anlegg installert særskilt for denne, uavhengig av plassering i bygget. Næringsseksjon 355 skal for egen regning sørge for drift og vedlikehold av tilleggsareal grunn med påstående lekeapparater, boder, installasjoner mv. Tilsvarende er næringsseksjon 355 unntatt kostnader for drift og vedlikehold og av øvrige utomhusarealer i sameiet. -

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 11
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

§ 12
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det seksjonseiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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 seksjonseiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13
Årsmøtet

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

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

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i angitt iht. tidspunkt for årsmøtet punkt (1).

§ 14
Årsmøtets vedtak
I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme pr boligseksjon.
Næringsseksjon 355 har 11 stemmer. Næringsseksjon 356 har 1 stemme. Næringsseksjon 357 har ikke stemmerett.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som seksjonseiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 15
Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61

§ 16
Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

§ 17
Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18
Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet eller styret.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91, i kraft fra 1.1.2018

§ 20
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr. 357 (Parkering)

Parkeringsplasser(og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr. 357, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr. 357 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr. 357 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Hovinenga Sameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr. 357 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 357 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Hovinenga Sameie ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Hovinenga Sameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr. 357 betale utgiftsbidrag, iht. sin eierbrøk i seksjonen, til Sameiet Hovinenga. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr. 357 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Hovinenga Sameies regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 357 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv, strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 357 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tillrettelagt plass (HC-plass) å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

§21
Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiet har godkjent en installering og kamera/videoovervåking av sameiets parkeringskjeller og bodområder. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

§ 22
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet ”Hovinenga ” er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 354 boliger med 1 eller flere næringssekjsoner med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA, ev. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommen gnr 130 bnr 213 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet ”Hovinenga” er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i seksjonseiermøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet ”Hovinenga ”.

ooOoo

Vedlegg

Stemmeberegning		Brøk	Antall stemmer
1	B	39	1
2	B	40	1
3	B	40	1
4	B	97	1
5	B	92	1
6	B	41	1
7	B	84	1
8	B	80	1
9	B	40	1
10	B	97	1
11	B	92	1
12	B	41	1
13	B	44	1
14	B	46	1
15	B	80	1
16	B	40	1
17	B	97	1
18	B	92	1
19	B	41	1
20	B	44	1
21	B	46	1
22	B	80	1
23	B	40	1
24	B	97	1
25	B	92	1
26	B	41	1
27	B	44	1
28	B	46	1
29	B	80	1
30	B	40	1
31	B	97	1
32	B	92	1
33	B	41	1
34	B	44	1
35	B	46	1
36	B	80	1
37	B	40	1
38	B	97	1
39	B	92	1
40	B	41	1
41	B	44	1
42	B	46	1
43	B	80	1
44	B	40	1
45	B	97	1
46	B	92	1
47	B	41	1
48	B	44	1
49	B	46	1
50	B	59	1
51	B	56	1
52	B	62	1
53	B	53	1
54	B	74	1
55	B	59	1
56	B	56	1
57	B	62	1
58	B	53	1
59	B	74	1
60	B	54	1
61	B	60	1
62	B	62	1
63	B	62	1
64	B	61	1
65	B	69	1
66	B	81	1
67	B	56	1
68	B	62	1
69	B	53	1
70	B	53	1
71	B	87	1
72	B	96	1
73	B	62	1
74	B	62	1
75	B	61	1
76	B	84	1
77	B	81	1
78	B	56	1
79	B	62	1
80	B	53	1
81	B	115	1
82	B	85	1
83	B	62	1
84	B	62	1
85	B	61	1
86	B	84	1
87	B	81	1
88	B	56	1
89	B	62	1

90	B	53	1
91	B	89	1
92	B	97	1
93	B	62	1
94	B	61	1
95	B	84	1
96	B	81	1
97	B	56	1
98	B	53	1
99	B	99	1
100	B	85	1
101	B	62	1
102	B	61	1
103	B	84	1
104	B	81	1
105	B	56	1
106	B	106	1
107	B	95	1
108	B	61	1
109	B	84	1
110	B	81	1
111	B	122	1
112	B	84	1
113	B	84	1
114	B	85	1
115	B	40	1
116	B	48	1
117	B	59	1
118	B	37	1
119	B	48	1
120	B	59	1
121	B	104	1
122	B	81	1
123	B	44	1
124	B	56	1
125	B	42	1
126	B	52	1
127	B	61	1
128	B	47	1
129	B	88	1
130	B	85	1
131	B	40	1
132	B	48	1
133	B	59	1
134	B	49	1
135	B	48	1
136	B	59	1
137	B	104	1
138	B	81	1
139	B	44	1
140	B	56	1
141	B	70	1
142	B	61	1
143	B	61	1
144	B	47	1
145	B	88	1
146	B	85	1
147	B	59	1
148	B	48	1
149	B	59	1
150	B	97	1
151	B	37	1
152	B	48	1
153	B	59	1
154	B	104	1
155	B	81	1
156	B	44	1
157	B	56	1
158	B	46	1
159	B	61	1
160	B	61	1
161	B	64	1
162	B	88	1
163	B	85	1
164	B	59	1
165	B	48	1
166	B	59	1
167	B	97	1
168	B	37	1
169	B	48	1
170	B	59	1
171	B	104	1
172	B	81	1
173	B	44	1
174	B	56	1
175	B	46	1
176	B	61	1
177	B	61	1
178	B	64	1
179	B	88	1

180	B	85	1
181	B	59	1
182	B	48	1
183	B	59	1
184	B	97	1
185	B	37	1
186	B	48	1
187	B	59	1
188	B	104	1
189	B	81	1
190	B	44	1
191	B	56	1
192	B	46	1
193	B	61	1
194	B	61	1
195	B	64	1
196	B	88	1
197	B	85	1
198	B	59	1
199	B	48	1
200	B	59	1
201	B	97	1
202	B	37	1
203	B	48	1
204	B	92	1
205	B	80	1
206	B	56	1
207	B	46	1
208	B	61	1
209	B	61	1
210	B	64	1
211	B	88	1
212	B	85	1
213	B	59	1
214	B	48	1
215	B	59	1
216	B	97	1
217	B	37	1
218	B	90	1
219	B	92	1
220	B	61	1
221	B	61	1
222	B	64	1
223	B	88	1
224	B	85	1
225	B	59	1
226	B	48	1

227	B	59	1
228	B	96	1
229	B	88	1
230	B	52	1
231	B	61	1
232	B	64	1
233	B	88	1
234	B	85	1
235	B	59	1
236	B	48	1
237	B	116	1
238	B	112	1
239	B	64	1
240	B	88	1
241	B	35	1
242	B	42	1
243	B	52	1
244	B	55	1
245	B	90	1
246	B	45	1
247	B	42	1
248	B	81	1
249	B	95	1
250	B	45	1
251	B	42	1
252	B	82	1
253	B	95	1
254	B	45	1
255	B	42	1
256	B	82	1
257	B	101	1
258	B	45	1
259	B	53	1
260	B	94	1
261	B	94	1
262	B	45	1
263	B	42	1
264	B	81	1
265	B	95	1
266	B	45	1
267	B	42	1
268	B	82	1
269	B	95	1
270	B	45	1
271	B	42	1
272	B	82	1
273	B	101	1
274	B	45	1

275	B	53	1
276	B	94	1
277	B	94	1
278	B	45	1
279	B	42	1
280	B	81	1
281	B	95	1
282	B	45	1
283	B	42	1
284	B	82	1
285	B	95	1
286	B	45	1
287	B	42	1
288	B	82	1
289	B	101	1
290	B	45	1
291	B	53	1
292	B	94	1
293	B	94	1
294	B	45	1
295	B	42	1
296	B	81	1
297	B	95	1
298	B	45	1
299	B	42	1
300	B	82	1
301	B	95	1
302	B	45	1
303	B	42	1
304	B	82	1
305	B	101	1
306	B	45	1
307	B	53	1
308	B	94	1
309	B	94	1
310	B	45	1
311	B	42	1
312	B	81	1
313	B	95	1
314	B	45	1
315	B	42	1
316	B	82	1
317	B	95	1
318	B	45	1
319	B	42	1
320	B	110	1
321	B	97	1
322	B	94	1
323	B	45	1
324	B	42	1
325	B	81	1
326	B	95	1
327	B	45	1
328	B	42	1
329	B	82	1
330	B	95	1
331	B	45	1
332	B	42	1
333	B	80	1
334	B	94	1
335	B	45	1
336	B	42	1
337	B	81	1
338	B	95	1
339	B	45	1
340	B	42	1
341	B	110	1
342	B	97	1
343	B	94	1
344	B	45	1
345	B	42	1
346	B	45	1
347	B	41	1
348	B	101	1
349	B	118	1
350	B	94	1
351	B	45	1
352	B	42	1
353	B	113	1
354	B	93	1
355	N	729	11
356	N	41	1
357	N	238	0
		SUM	366

			snittareal pr stemme
Sum bolig + næring 356	23723	355	66,825
Næring barnehage 355	729	10,91	antall stemmer pr snittareal
Næring 357 ikke stemmerett			

VEDTEKTER
FOR
Hovinenga Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Hovinenga AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet "Hovinenga"

Gnr.130, bnr 213, snr. 357, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Hovinenga Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 130, bnr. 213, snr. 357, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Hovinenga

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 239 til sammen 239/239

3
Formål

Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 357, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Det er XXX el-bilplasser i garasjeanlegget med eget målerskap/undemåler for avlesing av strømforbruket. Ønsker andre garasjeeiere ladestasjoner må det må søkes styret i Sameiet Hovinenga som vurderer muligheter/kostnad for etablering av dette. Seksjonseieren må således selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen. Opplegg for uttak krever fast vegg.

Styret i Sameiet Hovinenga skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret i Sameiet Hovinenga er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Hovinengas vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Hovinenga" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Selvaag Bolig Hovinenga AS " vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 357 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Hovinenga eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger
forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser. Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Hovinenga ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Hovinenga, eller til Sameiet Hovinenga selv.

Utbygger vil eier og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av **Vedlegg 1**. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Hovinenga og som har eierandel i garasjesameiet, jf. § 2, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

Årsberetning, regnskap og ev. revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Hovinenga utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 357), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt. 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Hovinenga skal gjennom egen avdeling(underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 357 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 357).

Hovinenga Garasjesameie er pliktig til etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Hovinenga. Se også vedtektene for Sameiet Hovinenga.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingen av garasje kan skje i flere byggetrinn. Som en følge av dette tas det forbehold om at sameiebrøken kan bli endret.

Sameierne er innforstått med at det er aktuelt å utvide sameiet til å omfatte flere byggetrinn etter at det først er opprettet for noen av byggetrinnene. Det kan tinglyses erklæringer om dette, og sameierne er under enhver omstendighet forpliktet til å medvirke til en slik utvidelse/sammenføyning.

Alternativt kan sameiet bli opprettet som egen anleggseiendom eiendom for hele eller deler av garasjeanlegget, før hele eiendommen er ferdig utbygget. Dersom dette alternativ gjennomføres, har utbygger alene full rådighet over de byggetrinn som til enhver tid ikke er tatt i bruk. For det tilfelle at det blir etablert egen anleggseiendom vil denne utgjøre et tingsrettslig sameie, hvor utbygger har forbeholdt seg retten til å fastsette nærmere vedtekter.

Utbygger bærer alene alle kostnader knyttet til de arealer som ikke er tatt i bruk, mens kostnader knyttet til de arealer som er tatt i bruk, fordeles på øvrige Sameiere iht prinsippene i § 14.

I byggetiden kan sameierne i perioder bli tildelt alternative arealer til parkering og boder av hensyn til fremdriften i byggearbeidene.

Vedtektene er å anse som foreløpige vedtekter og det tas forbehold om endring av disse og antallet garasjeplasser.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele garasjeanlegget er ferdigstilt og garasjeeiendommen i sin helhet er overlevert til sameiet.

ooOoo

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Hovinenga

Vedtatt av ordinært årsmøtemøte 12.05.2020
Endret av ordinært årsmøte 14.05.2021
Endret av ordinært årsmøte 28.04.2023
Endret av ordinært årsmøte 18.04.2024

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det skal ikke gjøres etter kl. 19.00 på hverdager og ikke etter kl. 16.00 lørdager På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører bankeing, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- På hverdager klokken 07:00-19:00
- Lørdager klokken 10:00 – 16:00
- På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene og bruk av balkongene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Dette gjelder særlig barnevogner, møbler, sko og tilsvarende.

Det er ikke tillatt å henge tepper til lufting over rekkverket på balkongene. Tepper som blåser ned utgjør en fare for de som er under.

Det ikke er tillat å vaske balkonger ved å spyle/helle vann, da vannet renner ned på balkongen til naboen under.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres eter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong og papir må legges i egen papirbeholder. Papp skal deles i mindre deler før det legges i papiravfall. Glass og metallemballasje skal sorteres i egne avfallsbeholdere for glass og metall. Hageavfall, isopor, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det skal ikke legges ut/oppbevares matavfall og annet som tiltrekker seg fugler og skadedyr, eller som er til sjenanse for naboer, på balkonger eller markterrasser.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på parkeringsplassen man disponerer. Styret kan viderefakturere seksjonseier for Sameiets påløpte ekstrakostnader for fjerning av hensatt avfall utenfor søppelcontainere, i fellesarealer, på parkeringsplassen man disponerer eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innbefatter barnevogner, sykler, lykter, sko, møbler o.l.

Av brann- og rømningshensyn er det heller ikke tillatt å oppbevare avfall eller andre gjenstander enn kjøretøy på parkeringsplassen man disponerer. Styret kan kreve at seksjonseier fjerner gjenstander og avfall som oppbevares på parkeringsplass seksjonseier disponerer. Om henstillingen ikke etterfølges kan Styret fjerne gjenstander/avfall for seksjonseiers regning.

Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i gjeldende brannrutine for brann, forvarsel og avstilling av alarm. Seksjonseiere som leier ut sin(e) leilighet(er) er forpliktet til å gjøre leietagerne kjent med brannrutinene.

Om man utløser forvarsel i egen leilighet og ved sjekk har avdekket at det ikke er brann/branntilløp, skal brannvarsling avstilles/stoppes og tilbakestilles på branntablå før brannalarm utløses i hele bygget. Om brannalarm ikke avstilles/stoppes og tilbakestilles i tide ved slike tilfeller, kan Styret viderefakturere seksjonseier for ekstrakostnader ved utløst brannalarm

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Det er ikke tillatt å bruke komfyrplater/komfyr/stekeovn/frityrkoker o.l. på balkonger/terrasser.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§9. Solskjerming

Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret (jfr. Sameiets Vedtekter § 6).

Ved godkjent montering av screens, duker og pergola skal følgende fargekoder brukes:
- Rammen på solavskjermingen er lakkert i RAL 7024 som er en gråfarge.
- Duken Celcius har brukt er Sandatex 407151.

Ved tilkobling av strøm ved ettermontering av screens der det ikke allerede er klargjort for strømuttak skal det borres fra innsiden og ut til innsiden av karmen. Etter boring må det tettes igjen i henhold til TEK 10.

Ved montering av pergola kan ikke pergolaen festes i gulv eller fasade for å bære vekt. Farge på ramme og duk skal være som ved screens.

Det er ikke tillat å bore i teglstein / fasade.

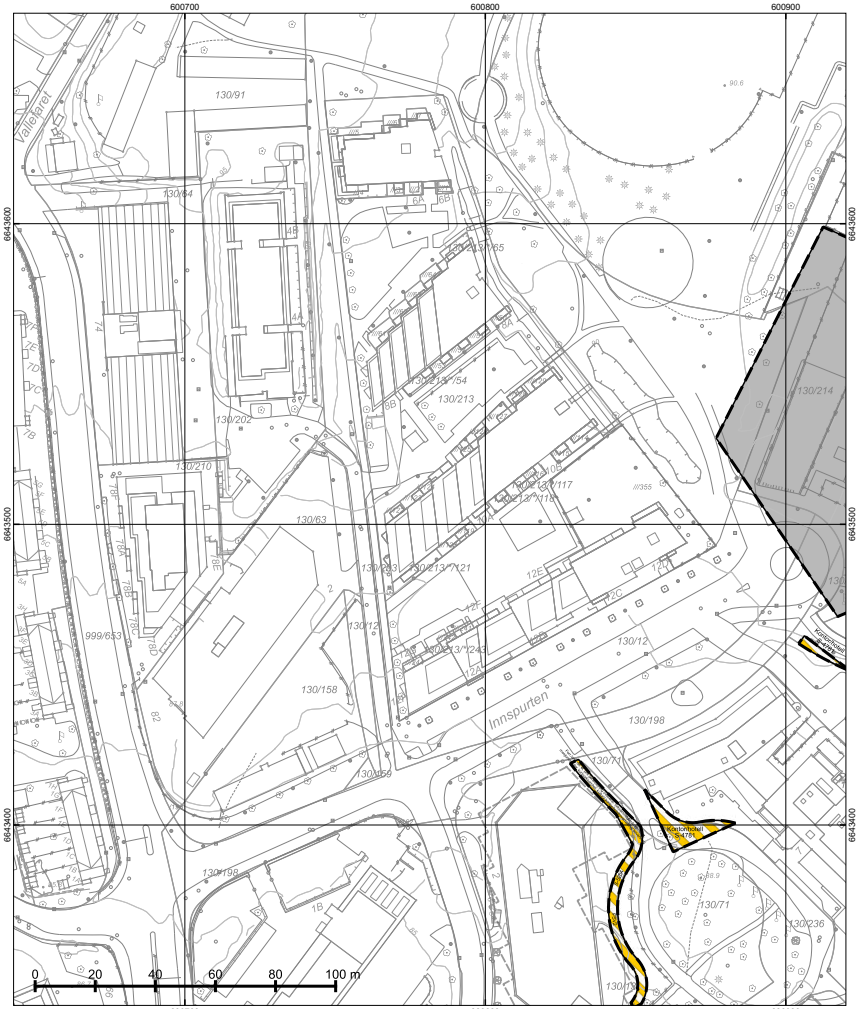
Ved boring i fasade med skade av membran se vedtektene §9.10

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

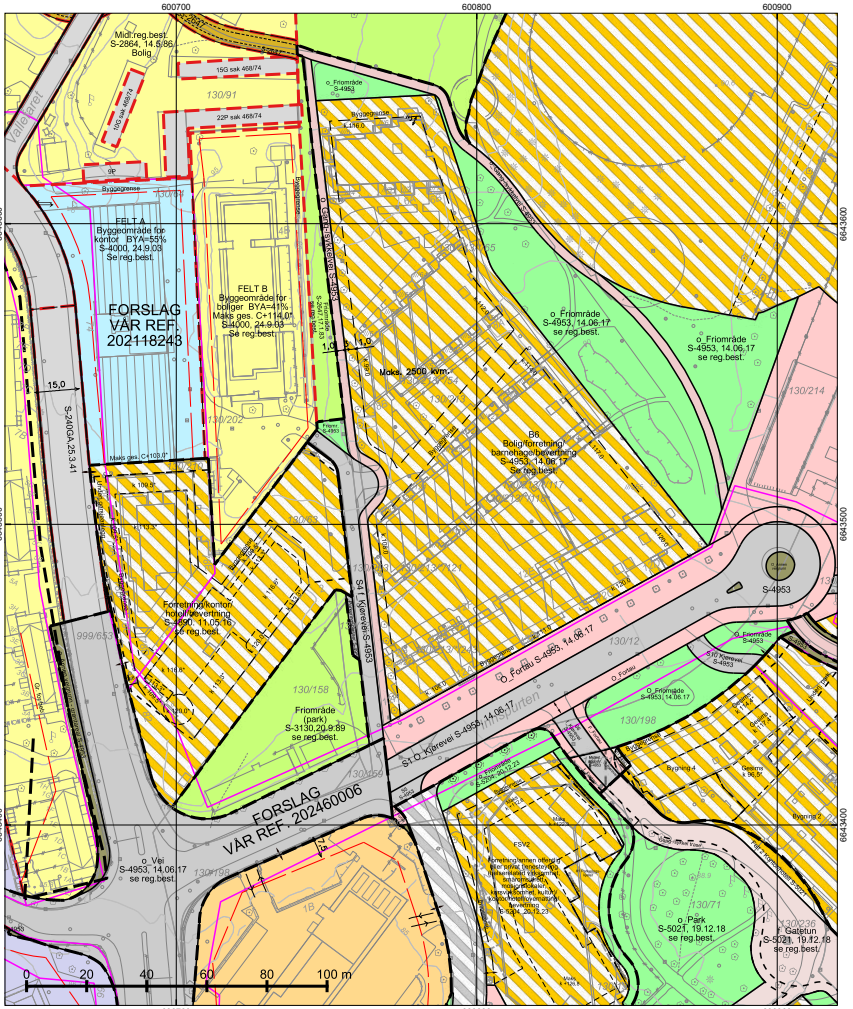
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326854/ 86504971
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: INNSPURTEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/213

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326854/ 86504971
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: INNSPURTEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/213

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

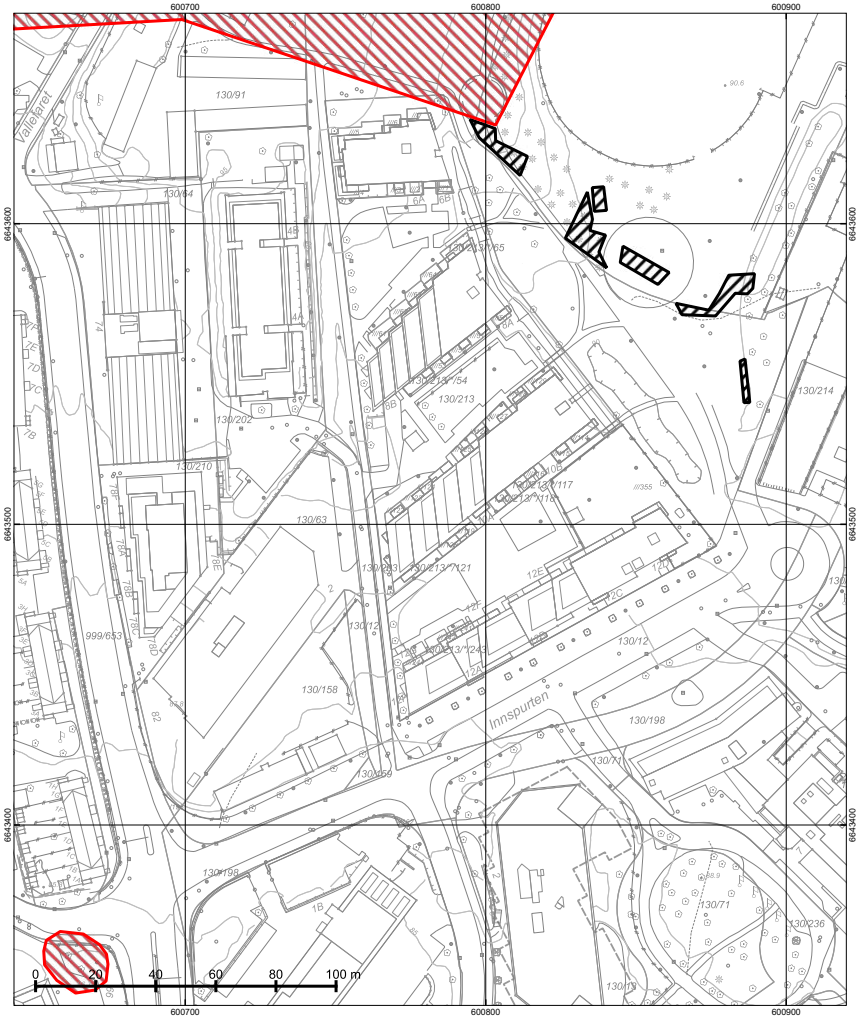
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2082 - Parkeringsplasser
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

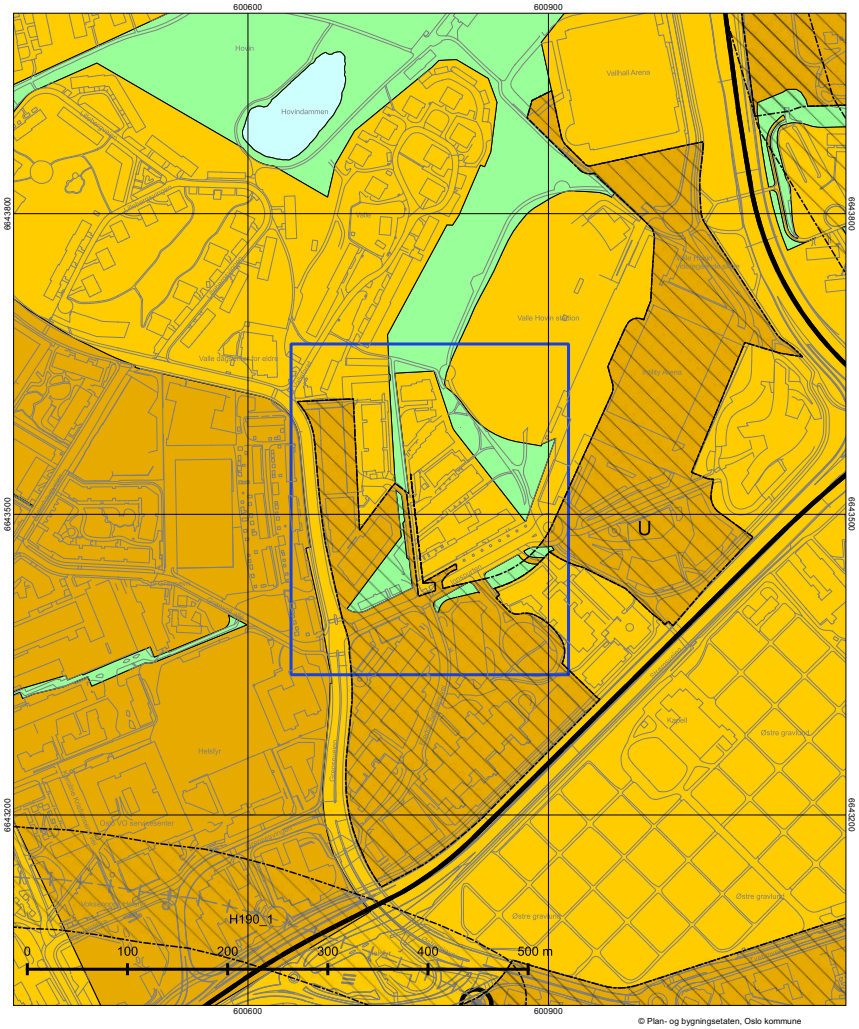
Dato: 04.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326854/ 86504971
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: INNSPURTEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 130/213

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326854/86504971
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4953

INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION MM. Detaljregulering for gnr. 130 bnr. 12 og gnr. 132 bnr. 7 m.fl.

Vedtaksdato: 14.06.2017
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201615280
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201615280

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4953
14.06.2017

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INNSPURTEN, VALLE HOVIN, VÅLERENGA STADION M.M. GNR. 130 / BNR. 12 OG GNR. 132 / BNR. 7 MFL.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OTI-201615280, datert 02.02.2017 og korrigert 26.04.2017.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser

Vertikalnivå 2 (på grunnen):

Bebyggelse og anlegg

- Forretning/kontor/bevertning	B2
- Kontor/hotell	B3
- Forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion	B5
- Bolig/forretning/barnehage/bevertning	B6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg	
- Kjøreveg	S1, S4–S8, S10
- Fortau	
- Torg	T1
- Gang-/sykkelveg	
- Annen veggrunn–grøntareal	
- Annen veggrunn–teknisk anlegg	
- Parkeringsplasser	S9

Grønnstruktur
- Friområde

Hensynssoner

- Høyspenningsanlegg	H370

Vertikalnivå 3 (over grunnen):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn–teknisk anlegg

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Utnyttelse

Grad av utnytting er angitt for det enkelte felt. Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal. Tenkte plan og åpent, overbygd areal (OPA) medregnes ikke i BRA. Parkering på terreng skal medregnes i BRA med 18 m² BRA per plass.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der hvor ikke byggegrenser er angitt, tillates bygg plassert i formålsgrense. Tillatte gesimshøyder er vist som høyde på plankartet og er fastsatt etter høydesystem Oslo lokal høyde (OLH). Det tillates heismaskinrom og oppbygg for mindre tekniske installasjoner. Oppbygg skal være minimalisert og inngå som en naturlig del av bebyggelsens øvrige volumoppbygging og maksimalt i 4,5 meter høyde.

3.3 Utforming

Bygningsmassen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet som bidrar til å gi området et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Volumoppbygning og voluminndeling av bygningsmassen, fasadeutforming, materialbruk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse og anlegg skal særlig vektlegges i forbindelse med byggesøknad. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler skal være som vist med piler på plankartet.

3.5 Parkering

Det kan etableres 2–4 bilparkeringsplasser pr. 1 000 m^2 kontorareal. Antall parkeringsplasser for bil skal for øvrige byggeformål være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Innenfor felt B5 skal det etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for øvrige felt skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

3.6 Utomhusplan og byggeplan

Utomhusplan:

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise gang-/sykkelveier, gangarealer med ramper og eventuelle støttemurer, internt kjøreareal, bakkeparkering, sykkelparkering og parkering for personer med funksjonsnedsettelse, avkjørsel for publikum/ansatte/varelevering/ servicetrafikk og innkjøring til parkeringsanlegg. Oppstillingsplasser for busser og servicekjøretøy. Antall og type trær skal komme frem av utomhusplanen. Planen skal særskilt vise utforming og opparbeidelse av felles uterom mellom bygningene, grøntareal mot hovedsykkelveg samt gangpassasje i gateplan mellom fotballstadion og skøytestadion. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

Byggeplan:

Det skal vises krysningspunkter mellom kjørende og gående/syklende, av/påstigningsarealer og traséer med store publikumsstrømmer, grøntområder med beplantning, belegg, belysning,

parkmessig opparbeidelse av grønnstruktur inkl. trær. Antall og type trær skal komme frem av byggeplanen. Planen skal særskilt vise utforming grøntareal mot hovedsykkelvei. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng. Byggeplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusområdene som tilhører de enkelte tiltak skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

3.8 Forurensning

Støynivå på uteplass og utenfor rom i tilknytning til støyfølsomme funksjoner skal ikke overstige grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne.

3.9 Dokumentasjonskrav

Miljøoppfølgingsprogram (MOP):

Det skal utarbeides miljøoppfølgingsprogram for alle tiltak innenfor planområdet i tråd med overordnet miljøprogram, datert 09.09.2010. Friområde omfattes ikke av kravet.

Skolevei under bygge- og anleggsfasen:

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan avbøtende tiltak for skoleveier skal håndteres i forbindelse med bygge- og anleggsfasen. Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for hvordan uteområdene skal ivaretas og skjermes fra de rådende vindforhold.

3.10 Energi

Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 4 Felt B2 (forretning/kontor/bevertning)

4.1 Utnyttelse og høyde

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 60 000 m^2, hvorav inntil 800 m^2 kan være forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m^2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

4.2 Utforming

Bygningsmassen innenfor feltet skal deles opp i fire adskilte volumer med en minsteavstand på 8 meter. Hvert enkelt bygg skal ha utforming og fasadeuttrykk som gjør dem til deler av en helhet. Bygningene kan ha henvendelse knyttet til felles plassrom mellom seg. De skal samtidig utformes slik at fasader mot torget retter seg mot torgets funksjon som møteplass og fremstår som inviterende og attraktive.

§ 5 Felt B5 (forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningsstudio)/kontor/bevertning/idrettsstadion)

5.1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 80 000 m^2. I den vestlige delen av feltet skal det etableres skøytestadion. I den østlige delen av feltet skal det etableres fotballstadion. Ved søknad om tiltak skal det settes opp et arealbudsjett som viser det totale planlagte bruksarealet

innenfor hele B5 fordelt på arealfunksjon og hvilken stadiondel bruksarealet er tilknyttet. Skøytestadion skal sikres nødvendig areal, inntil 37 000 m² BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m² BRA til undervisning, inntil 2 500 m² treningsstudio eller lignende, inntil 1 000 m² BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan/torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m² BRA kontor som er tilknyttet hovedfunksjonene. Bruksareal skal for øvrig nyttes til idrettsformål, herunder også tilknyttede publikums- og servicefunksjoner som kantine- og kioskarealer, klubblokaler for idrettslag, idrettsbaner og idrettshaller samt nødvendige driftsanlegg for disse. Formålenes funksjoner skal begrenses til å omfatte virksomhet som er knyttet til idrettsformålets og stadionanleggets hovedfunksjon.

5.2 Høyder
Fra regulert høydelinje kote 129 skal bebyggelsen gradvis avtrappes mot øst mot kote 114. Mot vest kan skøytehallen ha en maksimal høyde på kote 122. Bygg i felt B5 tillates kraget ut over byggegrense og formålsgrense innenfor privat areal.

5.3 Lyd- og lysanlegg
Lyd- og lysanlegg kan strekke seg over maksimal angitt gesimshøyde, men både lys- og lydanlegg skal arrangeres slik at det tar hensyn til de omkringliggende omgivelser ved at lyd- og lysutslipp fra anlegget minimaliseres. Hvordan dette er hensyntatt skal dokumenteres i byggesak.

5.4 Utforming
Alle funksjoner skal integreres i stadionanleggene og gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Skole skal ha direkte utgang til torg eller friområder. Mellom fotballstadion og skøytestadion skal det gå en gangpassasje mellom torg T1 og parkering S9. Passasjen skal være åpen for allmennhetens ferdsel med unntak av når arrangementer av sikkerhetsmessige hensyn krever avsperring.

5.5. Eierforhold og fellesfunksjoner
Skøytestadion skal være offentlig. Fotballstadion skal være privat. Fellesanlegg kan etableres i grensesonen mellom de to stadionanleggene.

5.6 Parkering
Innenfor feltet tillates etablert inntil 50 biloppstillingsplasser på terreng. Disse skal være en del av totalantallet parkeringsplasser som planen tillater i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for Oslo kommune. Det skal etableres minimum 450 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til hovedinnganger.

5.7 Anleggsfasen
Det skal så langt mulig legges til rette for uhindret bruk av skøytebanen under anleggsfasen. Midlertidige løsninger skal stilles til disposisjon i perioder der tilgang til nødvendige støttefunksjoner ikke kan sikres.

§ 6 Felt B6 (bolig/forretning/barnehage/bevertning)
6.1 Utforming
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 30 000 m². Innenfor dette tillates inntil 1 200 m² BRA til barnehage, inntil 1 000 m² BRA til forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m². Volum, fasader og uterom skal ha høy kvalitativ utforming og tilpasses omgivelsene. Inngang til forretning og bevertning skal være fra gateplan og separert fra inngang til bolig og barnehage. Volumenes høyde trappes ned fra øst mot vest. Gesimshøyde er angitt på plankartet. Volumene skal mellom hver høydetrapping separeres

med en lavere spalte. Spaltene skal ha minimum 8 meters bredde. Intensjonen med spaltene er å slippe sol inn i fellesarealer og gi sikt ut gjennom bebyggelsen.

6.2 Bruk
Leilighetssammensetning:
Hvis bolig skal leilighetssammensetningen innenfor feltet være maksimum 20 % leiligheter med bruksareal 40–50 m² BRA, minimum 30 % med bruksareal 50–80 m² BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m². Leiligheter skal ikke være ensidig vendt mot nord/nordøst eller rød/gul støysone.

Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 25 % av boligenes samlede BRA til uteoppholdsareal (MUA). Alle takterrasser og terrasser/balkonger inngår i MUA dersom disse er større enn 2 m². Boligenes uteareal på terreng skal gis en høy kvalitativ opparbeidelse, og det skal etableres uteområder egnet for alle aldersgrupper med beplantning som bidrar til skjermede uteoppholdsrom. Det skal etableres minimum en sandlekeplass på minst 150 m². Balkonger på 7 m² tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etasje.

Det skal opparbeides minimum 16 m² uteoppholdsareal pr. barn i regulert barnehage. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for boligene utenom barnehagens åpningstid. Arealet skal etableres slik at det i størst mulig grad er skjermet fra leilighetene, og det skal være tydelig avgrenset fra uteoppholdsareal i tilknytning til leilighetene. Barnehage tillates bygget delvis under terreng, forutsatt at krav til dagslys, rømningsveier etc. er oppfylt. Barnehagens tak kan opparbeides som del av uterarealet. Utearealet på tak skal bearbeides slik at det tilfredsstiller krav til uteområde for barns lek.

6.3 Parkering
Innenfor området kan maksimalt 18 parkeringsplasser opparbeides på terreng. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser, i henhold til norm for den tette byen. Parkeringsplasser tilhørende barnehagen skal sikres hvis eksisterende plasser bygges ned. Det tillates parkeringskjeller innenfor formålsgrense for B6.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
7.1 Utforming
Nye samferdselsanlegg skal gis en enhetlig utforming med vekt på estetiske kvaliteter, trafikksikre løsninger og fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Samferdsels- anleggene skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Kjøreveg (S1, S4–S8, S10)
Felt S1 og S5 og fortau langs disse skal være offentlig. Veg (krysset Grenseveien/ Innspurten) skal være offentlig. Felt S4 skal være felles for felt B6, gnr. 130 / bnr. 63, 64 og 202. Parkeringsplasser tillates innenfor bestemmelsesgrensen som vist på plankartet. Felt S6 og fortau langs S6 skal være felles for gnr. 130 / bnr. 13, 71, 152, 167 og 197. Felt S7 skal være felles for felt B5 og S9 og gnr. 122 / bnr. 440. Felt S8 skal være felles for felt B2, B5 og T1 samt gnr. 132 / bnr. 109. Felt S10 skal være privat avkjørsel for gnr. 130 / bnr. 199.

7.3 Fortau og gang-/sykkelveg
Fortau (ikke nevnt i § 7.2) og gang-/sykkelveg skal være offentlig.

7.4 Torg (T1)
Torget skal være privat, men allment tilgjengelig. Det tillates inn-/utkjøring til/fra parkeringskjellere fra vei langs torg og inn under ramper fra torg til stadionanleggets hovedplan. Torget skal utformes med materialer av høy kvalitet og som har lang levetid. Torget skal utformes slik at gang-/sykkelveier som munner ut i torget videreføres gjennom

torget på en trafikksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur. Arealet skal utformes slik at det kan etableres minimum 1 meter vegetasjonsdekke på minimum 20 % av torget som etableres over parkeringskjeller. Hovedløsninger på torg skal være universelt utformet, og det skal ved opparbeidelsen særlig vektlegges en materialbruk som i utforming og fargevalg forenkler bruk av plassen for bevegelses- og orienteringshemmede.

Torget kan utstyres med mindre permanente eller midlertidige anlegg for sport og lek, samt uteservering i forbindelse med serveringssteder i tilgrensende bebyggelse. Disse anleggene skal gis en utforming og materialbruk som bidrar til å gi torget en enhetlig utforming. Det kan etableres midlertidige salgsboder og oppstillingsplasser for servicekjøretøy med videre i forbindelse med arrangementer. Torget kan i arrangementssituasjoner avsperres og brukes som en del av arrangementsområdet. Gangpassasjer for allmennheten skal i slike tilfeller opprettholdes gjennom torget.

7.5 Annen veggrunn
Annen veggrunn skal være offentlig. Arealer som er vist som annen veigrunn skal enten tilsås og beplantes, steinsettes eller gis annen tilfredsstillende estetisk behandling. Annen veigrunn - grøntareal skal ha et parkmessig og grønt preg. Funksjon av etablert støyvoll mot Ring 3 i annen veigrunn–grøntareal skal dokumenteres opprettholdt ved byggetiltak som påvirker utformingen av vollen.

7.6 Felt S9 (parkeringsplasser)
Felt S9 skal være privat og felles for gnr. 122 / bnr. 440 samt friområderegulerte deler av gnr. 122 / bnr. 1, 227 og 228, gnr. 130 / bnr. 12 og gnr. 132 / bnr. 7 samt senere utskilte parseller fra disse. Parkeringen begrenses til 190 parkeringsplasser. Deler av disse plassene kan eventuelt ivaretas innenfor felt B5. Felt S9 skal utformes slik at turveier som munner ut i B9 videreføres gjennom feltet på en trafikksikker måte, slik at det dannes sammenhengende struktur.

7.7 Vertikalnivå 1 (under grunnen): parkeringsplasser
Parkeringsanlegg under bakken er privat og skal etableres i forbindelse med formålene bebyggelse og anlegg samt i forbindelse med formålene samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, privat torg. Det skal legges til rette for sambruk av parkeringsplassene innenfor planområdet. Avkjøringsramper og tekniske løsninger i forbindelse med fundamentering, utforming og miljømessige krav til parkeringsanlegget må være forenlige med planlagt bruk av torget, publikumsstrømmer og håndtering av overflatevann.

Samferdselsformål på vertikalnivå 1 skal være privat. Gang-/sykkelveg under grunnen skal være offentlig.

7.8 Vertikalnivå 3 (over grunnen)
Samferdselsformål skal være offentlig.

§ 8 Grønnstruktur – Friområde
Friområdet skal være offentlig formål og opparbeides til anlegg for lek, park og turdrag. Før det gis rammetillatelse skal byggeplan for friområde ved Innspurten barnehage forelegges Bymiljøetaten.

§ 9 Midlertidig rigg- og anleggsområde
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføring av veianlegg. Områdene skal tilbakeføres til den til enhver tid gjeldende regulering/opprinnelig bruk senest ett år etter at anlegget er avsluttet eller satt i drift. Midlertidige anlegg skal så langt mulig ikke etableres på regulert friområde.

§ 10 Miljøkrav
Rene masser skal håndteres lokalt.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser
11.1 Veier
Før det gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltene B2 og B5 skal torg T1, Innspurten og krysset Innspurten/Grenseveien med tilhørende fortau som illustrert på tegning fra COWI datert 29.04.2016 og sist revidert 31.03.2017, være opparbeidet i samsvar med reguleringsplanen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor reguleringsplanen, skal gang- og sykkelveier innenfor planområdet, unntatt langs Grenseveien, være opparbeidet.

11.2 Dokumentasjonskrav
Før det gis igangsettingstillatelse til hovedsykkelvei langs Ring 3, skal teknisk byggeplan og faseplaner godkjennes av Statens vegvesen. I hele anleggsperioden skal sykkelvei med full standard være tilgjengelig langs Ring 3 og E6 samt fra Innspurten til hovedsykkelveien langs Ring 3.

Før det gis igangsettingstillatelse til strekningen med kryssene med rampe fra E6 skal teknisk byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i og langs Grenseveien skal teknisk byggeplan være godkjent av Bymiljøetaten.

11.3 Natur og miljø
Det gis ikke tillatelse til tiltak, grøfting, oppdemming, forurensning, lagring av masser eller hogst av trær, eller tilrettelegging for slik virksomhet innenfor en avstand av 300 meter fra Hovindammen før det er gjort en kartlegging av storsalamanderes vandreveier, næringsområder på land og mulige overvintringsområder. Eventuelle avbøtende tiltak skal gjennomføres innenfor storsalamanders økologiske funksjonsområde rundt Hovindammen, og skal være av et omfang som minst kompenserer for de ulemper som tiltak medfører. Tiltak skal utføres i samråd med fagekspertise og forelegges Bymiljøetaten. Før det gis midlertidig brukstillatelse for barnehage, skal avsatt areal inkludert uteareal undersøkes for grunnforurensning etter SFT-veileder TA-2261 og TA-2262. Eventuell forurensning må fjernes og ny ren jord tilføres før barnehage og barns lekeområder kan tas i bruk.

11.4 Allmennhetens tilgjengelighet
Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til fotballstadion være sikret.

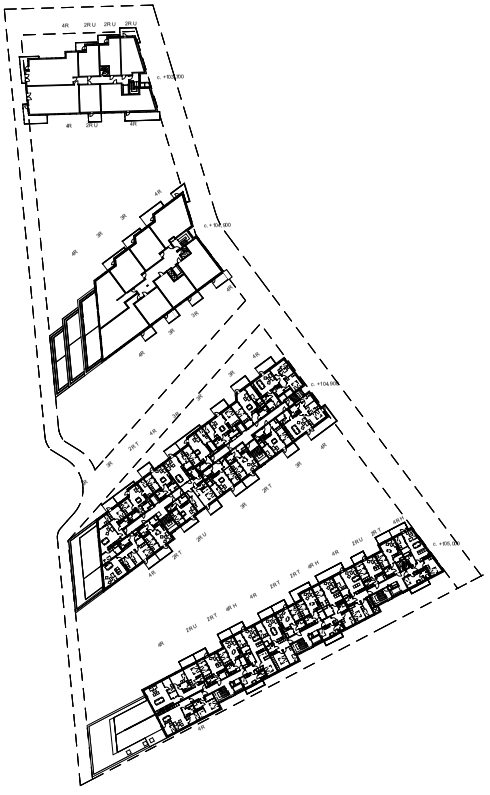
Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens tilgjengelighet til torget være sikret.

Før det gis rammetillatelse skal allmennhetens ferdsel gjennom passasjen mellom fotballstadion og skøytestadion være sikret.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 14.06.2017 sak 168. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

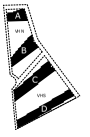
Byrådsavdeling for byutvikling, den 21.06.2017

Rune Raknes, bem.



PROSJEKTNUMMER	SNR	FAGBESKRIVELSE	REV
21502	A	A20-x601	C01

HOVINENGA
GNR: 130 BNR: 213



HØYDEREFERANSER: NN2000

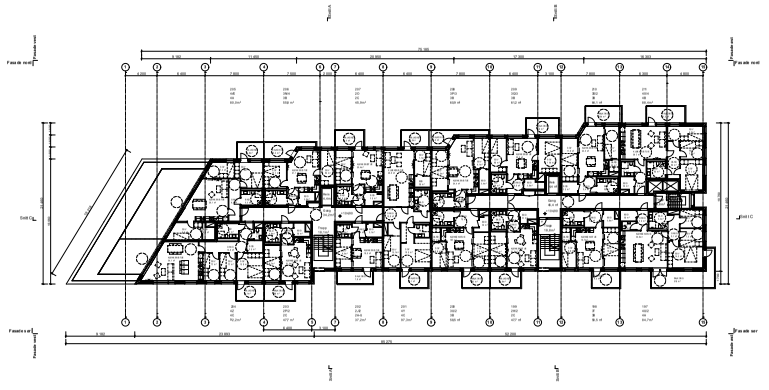
Hbå Myklebostad 21 | 0175 Oslo | www.hbå.no

TEGNINGEN OMFATTER
HOVEDPLAN
Plan 6. Etasje c. +104.900

RAMMESØKNAD

SKALA	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:400 (A1) 1:800 (A3)	14.11.16	CE	CLA

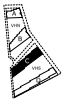
PROSJEKTNUMMER	SNR	FAGBESKRIVELSE	REV
21502	A	A20-x601	C01



PROSJEKTNUMMER | ANT. | FORMÅLSBESKRIVELSE | REV.
21502 A A20-C601 C01

PROSJEKTNAVN
Hovinenga - Bygg C
GNR: 130 BNR: 213

HØYDEREFERANSER: NN2000



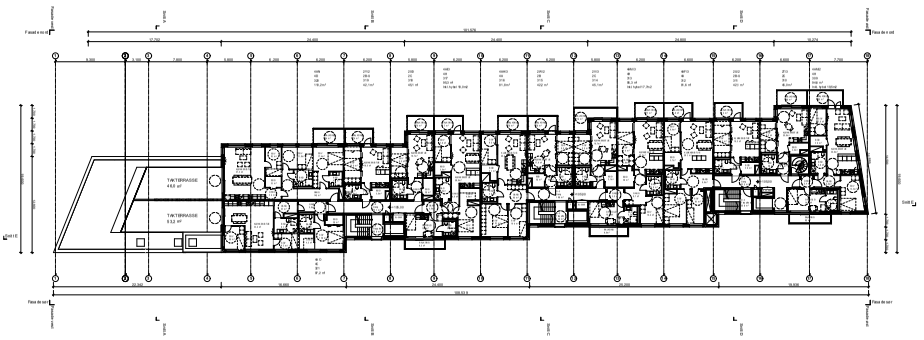
hba Wergelandsveien 23 | 0175 Oslo | www.hba.no

TEGNINGENS INNHOLD
BYGG C
Plan 6 c. +104.900

RAMMESØKNAD
Selvaag Bolig Hovinenga AS

MÅLESTOKK	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:200 A1	11.11.16	CE	CLA

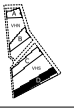
PROSJEKTNUMMER | ANT. | FORMÅLSBESKRIVELSE | REV.
21502 A A20-C601 C01



PROSJEKTNUMMER | ANT. | DOKUMENTGRUPPE | REV.
21502 A A20-D601 C01

PROSJEKT
Hovinenga - Bygg D
GNR: 130 BNR: 213

HØYDEREFERANSER: NN2000



Vår Arkitektur as | 2 | 0 175 Oslo | www.hva.no

HOVINGEN OMRÅTER
BYGG D
Plan 6. c. +105.000

RAMMESØKNAD

MÅL | DATO | TEGNET AV | SENTRALE ID NR.
1:200 A1 (1:400 A3) | 14.11.16 | CE | CLA

PROSJEKTNUMMER | ANT. | DOKUMENTGRUPPE | REV.
21502 A A20-D601 C01

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2021
	201617321 - 85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Rolfsrud Nergaard	

Adresse:	INNSPURTEN 10 - 12	Eiendom:	130/213/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG HOVINENGA AS	Søker:	HBA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Innspurten 10 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to boligblokker, mottatt 21.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617321			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan			1/34
Plan u kjeller	A20-x0U01	14.11.2016	1/38
Plan kjeller - Bygg C	A20-CU101	11.11.2016	1/39
Plan kjeller - Bygg D	A20-DU101	14.11.2016	1/40
Plan 1 etasje - Bygg C	A20-C101	11.11.2016	1/42
Plan 2 etasje - Bygg C	A20-C201	11.11.2016	1/45
Plan 2 etasje - Bygg D	A20-D201	14.11.2016	1/46
Plan 3 etasje - Bygg C	A20-C301	11.11.2016	1/48
Plan 3 etasje - Bygg D	A20-D301	14.11.2016	1/49
Plan 4 etasje - Bygg C	A20-C401	11.11.2016	1/51

Plan 4 etasje - Bygg D	A20-D401	14.11.2016	1/52
Plan 5 etasje - Bygg C	A20-C501	11.11.2016	1/54
Plan 5 etasje - Bygg D	A20-D501	14.11.2016	1/55
Plan 6 etasje - Bygg C	A20-C601	11.11.2016	1/57
Plan 6 etasje - Bygg D	A20-D601	14.11.2016	1/58
Plan 7 etasje - Bygg C	A20-C701	11.11.2016	1/60
Plan 7 etasje - Bygg D	A20-D701	14.11.2016	1/61
Plan 8 etasje - Bygg C	A20-C801	11.11.2016	1/63
Plan 8 etasje - Bygg D	A20-D801	14.11.2016	1/64
Plan 9 etasje - Bygg C	A20-C901	11.11.2016	1/66
Plan 9 etasje - Bygg D	A20-D901	14.11.2016	1/67
Plan 10 etasje - Bygg C	A20-C1001	11.11.2016	1/69
Plan 10 etasje - Bygg D	A20-D1001	14.11.2016	1/70
Snitt A-B	A40-X01	28.10.2016	1/73
Snitt A-B - Bygg C	A40-C01	11.11.2016	1/74
Snitt C	A40-X02	28.10.2016	1/76
Snitt C - Bygg C	A40-C02	11.11.2016	1/77
Snitt E - Bygg D	A40-D02	14.11.2016	1/78
Fasade nord - Bygg C	A45-C01	11.11.2016	1/80
Fasade øst og vest - Bygg C	A45-C02	11.11.2016	1/82
Fasade sør - Bygg C	A45-C03	11.11.2016	1/84
Situasjonssnitt A og B	A40-X01	28.10.2016	1/92
Situasjonssnitt C	A40-X02	28.10.2016	1/93
Snitt A-D	A40-D01	01.02.2017	6/16
Fasade nord	A45-C01	16.06.2017	27/8
Fasade øst og vest	A45-C02	16.06.2017	27/9
Fasade sør	A45-C03	16.06.2017	27/10
Situasjonsplan			45/6
Landskapsplan	L-001	10.04.2019	45/7
Landskapsplan 2	L-001	10.04.2019	45/8
Plan 1 etasje - Bygg D	A20-D101	16.05.2019	50/5
Plan tak - Bygg D	A20-D1101	14.06.2019	51/5
Fasade nord - Bygg D	A45-D01	14.06.2019	51/6
Fasade sør - Bygg D	A45-D03	14.06.2019	51/7
Fasade øst og vest - Bygg D	A45-D02	14.06.2019	51/8

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Erik Rolfsrud Nergaard - saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

Kopi til:
SELVAAG BOLIG HOVINENGA AS, Øvre Ullern Postboks 13, 0311 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 TEPPER
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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0018/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Innspurten 12B 0663 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 213, snr 330 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no