NORDVIK

Innspurten 6A

3 soverom | 80 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Innspurten 6A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.05.2026

Nøkkelinformasjon



Stor og tiltalende 4-roms hjørneleilighet med hele 20 kvm balkong. Gode solforhold. Ny 2018. Garasjeplass m/ lader. Heis

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**201 940,-**
Totalpris	**8 201 940,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 422,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Lekker, lys og romslig 4-roms hjørneleilighet med sydvendt balkong på hele 20 kvm. Terrassen er en fin forlengelse av leiligheten i sommerhalvåret med sol fra soloppgang til ca 6-7 på kvelden om sommeren. Hjørneleilighet med høy standard, rikelig med lysinnslipp via store vindusflater samt god planløsning med romslige rom. En rolig og tilbaketrukket beliggenhet med hyggelig utsyn utover nærområdet. Heis ned til tilhørende garasjeplass med lader for el-bil.

Legg merke til:

- Heis
- 3 soverom
- Endeleilighet
- Høy standard
- Nybygg fra 2018
- 20 kvm solrik balkong
- Utsikt over nærområdet
- Garasje med elbillader
- Godt med bodplass

Attraktiv. familievennlig beliggenhet i et rolig, men sentralt boligområde like ved Valle Hovin. Kort vei til kollektivtilbud, dagligvare, parker og turstier.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Tyder
























BOSCH












APCOA




















APCOA


APCOA




32
33
34



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0240/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Innspurten 6A, 0663 OSLO
Gnr 130, bnr 213, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 130, bnr 213, snr 357 (ideell andel 1/239) i Oslo kommune

Selgere
Amanda Grøvdal Midtun
Erik Houge Mathisen

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonskostnad garasje OBOS)
200 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 201 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 214 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bod, bad, stue/kjøkken og tre soverom.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Entré, bod, bad, tre soverom og stue/kjøkken med utgang til solirik balkong på 20 kvm.

Leiligheten disponerer 5 kvm bod i kjelleren (U1), bodnummer A022.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard.

Vinduer:
Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2017. TG: 1.

Ytterdører:
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017. Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og ett soverom. Glatte innvendige dører for øvrig. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 20 m². Tremmer i tre på dekke. Rekkverk i metall, med glass og plater felt langs to sider. Rekkverkshøyden er målt til 121 cm.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på badet.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme er lagt på badet. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod. Automatisk vannstopper montert i skapet.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører. Tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra byggeår.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater og malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue/kjøkken og til ca. 2,36 m målt i entré. TG: 1.

Fast inventar:
Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med skuffer og hyller i bod. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden.
Samsvarserklæring signert og datert 26.03.2018 er fremvist for følgende arbeider: Nyinstallasjon fra byggeår.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Bad:
Badet er fra byggeår og er utført som et prefabrikkert våtromskabin. FDV foreligger i digitalt.

Våtromsgulv – Bad
Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Våtromsvegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: Klosettlokket sitter noe løst, og har behov for en justering. TG: 1

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. TG: IU.

Dokumentasjon:
Digital FDV fra byggeåret foreligger.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbil-lader i felles parkeringskjeller (nr. 33). Plassen følger leiligheten og er tinglyst som ideell andel i realsameie, ideel andel 1/239 i gnr.130 bnr.213 snr. 357 (realsameie). Det er atkomst fra heis, i felles garasjeanlegg (U2). Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Det er montert ladeboks ved leilighetens garasjeplass i kjeller. Forbruk betales via Elaway app, via ladeabonnemen.

Elbillader:
Oppstartskostnad for nye kunder er på kr. 399,-. Ladepris er spotpris pluss avgifter/nettleie, og i tillegg kommer abonnementskostnad pr måned. Abonnementspris er p.d.d. kr. 89,- pr mnd. Spotpris (inkl. avgifter/nettleie) vil stå i appen med pris pr kWt time for time. Dersom du ikke bruker laderen og ikke ønsker å betale månedsavgift kan abonnementet pauses. Norgespris gjelder også for elbillading (avtale inngått av sameiet).

Felleskostnader for plassen kommer i tillegg til kostnader for boligen, kr. 204,- kr/mnd.

Vedtekter for Hovinenga garasjesameie følger vedlagt, se disse for mer informasjon.

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

Modernisering og påkostninger
2026: Ny automatisk vannstopper.

2025: Ny komfyrvakt.

2023:
- Plassbygget garderobe på hovedsoverommet
- Sparklet og malt over fliser på kjøkken

2022:
- Montert hylleløsninger i kjellerbod
- Satt inn ny dør med glass til kontor/soverom
- Montert elbillader på garasjeplass

2021:
- Malt alle vegger, samt tak på soverom og kontor
- Montert nye skyvedører og garderobe/hylleløsninger i gang

Sammendrag selgers egenerklæring
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader på garasjeplass 19.08.2022, gjort av Elaway.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fikk montert elbillader 19.08.2022, gjort av Elaway. Fikk montert et nytt stikk på hovedsoverommet i forbindelse med ny garderobeløsning 06.06.2022, gjort av Oslo Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt bygg fra 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort av Elaway 19.08.2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet Aquastopp/Waterguard 16.03.26, gjort av C.M. Mathiesen & Co AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Gjorde en kontroll av balansert ventilasjon og justerte ventiler, samt rens av ventilasjonssjakter tilhørende leiligheten (ikke sentralt) ca. 2023. Var OK.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt alle vegger, samt tak på alle soverom, juli 2021, egen innsats. Montert nye skyvedører og garderobe/hylleløsninger i gang september 2021 , egen innsats. Satt inn en ny soveromsdør med glass i 2022, egen innsats. Plassbygget garderobe på hovedsoverommet april 2023,

gjort av Rotpunkt AS. Sparklet og malt over fliser på kjøkken mai 2023, gjort av ufaglært.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Små foringer på dusjdør sprakk 2022, ble byttet under garanti av rørlegger C.M. Mathiesen AS.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Seneste tilstandsrapport av takstmann fra mai 2026.

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? Boligens areal er oppmålt og dokumentert i tilstandsrapport fra mai 2026.

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: Har blitt søkt om å få tak på nye Valle Hovin isstadion, men avvist av byrådet. Planlagt ny(e) bygg nede ved E6 mellom Valle View og Helsfyr Panorama.

Byggemåte
Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapoprt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kleskommode på barnerom
- Vegghengt pult med tilhørende 2 hyller, samt knaggrekke i jern på hovedsoverom
- Ekstern fryser i gang

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt i tråd med gjeldende lovverk. All utleie skal meldes skriftelig til styret for registrering.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.
Vannbåren gulvvarme er lagt på badet.

Informasjon om strømforbruk
Forbruk oppvarming (vannbåren varme) og varmtvann for 2025:
Kr. 8478,35
Den enkelte seksjonseier faktureres av Lyse Energiservice AS iht. faktisk forbruk.

Selgers strømforbruk:
2025: 2 122 kWh (ekskludert oppvarming og varmtvann, som faktureres av Lyse Energiservice AS).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 422,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring i fellesarealer, vaktmester- og renholdstjenester, heisdrift, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 3 245,79
Fibernett kr. 176,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 3 421,79,-

I tillegg påløper felleskostnader for garasje kr. 204,- kr/mnd.

TV/fibernett via OBOS Net faktureres via felleskostnader og beløp avhenger av hvilken løsning man selv velger å abonnere på (selger har kun fibernett).

Ifølge styret er det ingen planer om å øke felleskostnader p.t.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 3 422,- pr mnd
Felleskostnader garasje kr. 204,- pr mnd

Eiendomsskatt kr. 714,- for 2026.

For strøm- og oppvarmingskostnader se punktet, Energi.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-3 000,- per år avhengig av avtale)

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 900 087,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 600 349,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Fellesavtale gjennom OBOS Nett. Man velger selv kombinasjon. Kostnad kun fiber er kr. 176 kr/mnd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hovinenga, orgnr. 921564074

Om sameiet
Leiligheten er tilknyttet Sameiet Hovinenga (org.nr. 921564074).
Sameiet Hovinenga er et kombinert eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 130, bnr.213 i Oslo kommune. Sameiet består av 355 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") 2 næringsseksjoner (lokale/barnehage) og 1 næringsseksjon (p-plasser). 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.

- Sameiets hjemmeside på Vibbo: https://vibbo.no/hovinenga/om
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Sameiets revisor er BDO AS.
- Sameiet kjøpte et lokale i sameiet som hovedsakelig benyttes av styret, men også kan leies av beboere. Rommet leies ikke ut som festlokaler. Det er kun eiere og leietakere som bor i sameiet som kan leie rommet.
- Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obosnokkel/

Utdrag fra styrets arbeid 2024/2025:

Energikartlegging: Styret søkte om midler fra Enova og Oslo kommune til energikartlegging av Sameiet, og fikk innvilget 100 % dekning. Det betyr at vi fikk en kartlegging til verdi av ca. 750 000. Dette arbeidet ble påbegynt i 2024 og vil fortsette inn i 2025. I 2024 har Sameiet isolert varmerør, som er forventet å bli nedbetalt i form av innsparte kostnader i løpet av få år. I tillegg har vi skrudd ned temperaturen i garasjene, som har gitt besparelser.

Heis:
Ny avtale med tilgang til varslinger ved for eksempel heisstans.

Avtale med lekeplasskontrollør:
Lekeapparatene blir gjennomgått og kontrollert av en fagekspert årlig, i tillegg til at styret og vaktmester/styret har jevnlige visuelle inspeksjoner.

Uttalelser og nabovarsler
I 2024 har styret hatt jevnlig kontakt med utbyggere i området rundt, og gitt tilbakemeldinger om støy eller andre ting som påvirker oss og nærområdet. Styret har også kontakt med Bymiljøetaten og andre aktuelle kommunale etater ved behov i saker som gjelder vårt nærområde.

Nedbetalt lån for styrekontoret/fellesrom:
Betalt ned lånet som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av styrekontoret/fellesrommet i 12H. Sameiet hadde fått et overskudd i 2023 som gjorde nedbetalingen mulig.

Forsikringssaker og reklamasjoner:
I 2024 gikk reklamasjonen ut for fellesområdene. Dermed gjenstår det bare pågående saker som ikke er lukket. Engasjere ekstern ekspertise i form av OBOS Prosjekt, advokater og SINTEF for å hjelpe oss i dialogen med Selvaag opp mot noen mulige mangler på enkelte deler av fasaden knyttet til balkonger. Dette kom vi ikke i mål med i 2024. Dette ga et utslag på regnskapet for 2024, men styret undersøker muligheten for å få refundert juridisk bistand fra forsikringsselskapet.

Ladestasjoner:
I 2024 har vi investert i stabiliteten på ladestasjonene i Sameiet. Det har vært noe varierende WIFI-dekning ianlegget, men dette er nå utbedret.

I følge vedlagte årsberetning. Årsmøte for 2026 er planlagt avholdt digital 8.juni.

Det er ingen planer for å øke fellesutgiftene p.t. Det er heller ikke planlagt store tiltak p.t. Ifølge styreleder per 26.05.26.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

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
Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 753,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kroner 151 986,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 208 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Montering av utvendig solavskjerming må på forhånd godkjennes av Styret
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Arbeider som kan medføre endring av fasade mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Se husordensregler § 8, for nærmere bestemmelser.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6688625

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 463 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig, men sentralt boligområde like ved Valle Hovin. Bydelen er under utvikling og vil i de neste årene markere seg som et attraktivt og sentralt område for både bolig og næring.

Vålerenga idrettsforening har sin storstue Intility Arena på Valle Hovin. Her bor du i et spennende område med kort vei til "alt". Av servicetilbud i nærheten finner man blant annet en søndagsåpen Rema 1000 og Joker, samt Kiwi og Fyrstikktorget med sitt varierte utvalg. Rema 1000 er rett utenfor døra og søndagsåpen. Ved Fyrstikktorget finner man blant annet Baker Hansen, restaurant, fysioterapeut, Apotek, frisør, sushikafe m.m. På Fyrstikktorget er det også tannlege, legekontor og helsestasjon for bydel Gamle Oslo.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, t-bane og flybuss. Gangavstand til Helsfyr T-bane (linje 1,2,3 og 4) og busstasjon, i tillegg linje 5 fra Hasle T-bane. T-banen har også inngang rett ved Helsfyr T busstopp og Kiwi Etterstad.

Ensjø befinner seg også i nærområdet og er i stadig utvikling med utbygging av leiligheter og infrastruktur. Her går det også T-bane med 4 linjer. Gode tilbud som Yoga, Fresh Fitness, fastleger, gastropub, Bakeri, Veterinær/dyresykehus og Spar finner du på Ensjø.

I umiddelbar nærhet ligger Hovin med Hovindammen, som er perfekt for den som ønsker seg et område med grønne lunger, med sitt rike fugleliv, omkringliggende gangstier og sittebenker. Det er kort vei til lekeplasser, treningssenter, fotballbaner og et godt utvalg av restauranter og kaféer. På Malerhaugen finnes en flott lekeplass. Her arrangeres det også flere nabolagsarrangementer. Ønsker du å gå en tur, er Tøyenparken like flott sommer som vinter. Koselige Kampen er dessuten kun noen minutter unna og kan by på f.eks. Kampen Økologiske Barnebondegård som huser små og store dyr, vaffelbod og sittegrupper.

På Hasle, som også er i gangavstand fra leiligheten ligger Hasle Torg med blant annet Vinmonopol, treningssenter (SATS), frisør, apotek og blomsterforretning og mer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.04.2021

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.

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

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig, forrenting, barnehage og bevertning.
Reguleringsbestemmelser:
S-4953: Innspurten, Valle Hovin, Vålerenga Stadion m.m.
Detaljregulering for gnr. 130 bnr. 12 og gnr. 132 bnr. 7 m.fl.
KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Planen følge ikke vedlagt men kan fås ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Ved Grenseveien 82. Saken gjelder opparbeidelse av park og etablering av pergola - Park Innspurten. Igangsettingstillatelse gitt april 2026. Saksnummer 202522456.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522456

Innspurten 16A. Saken gjelder takterrasse. Rammetillatelse gitt januar 2026. Saksnummer 202511682. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511682

Fredrik Selmers vei 2. Saken gjelder oppføring av kontorbygg. Igangsettingstillatelse gitt februar 2026. Saksnummer 202516394. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202516394

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen. Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag. Dette kan påvirke tilstøtende arealer. Saksnr. 202460006.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460006.

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Innspurten 9, Helsfyr Panorama. Saksnr 202453286. Litt om saken:
Eiendommen består i dag av et kontorbygg og en parkeringsplass. Under parkeringsplassen ligger en parkeringskjeller over 2 etasjer. En utvendig rampe fører til begge parkeringsplan og er plassert på den sørvestlige siden av eiendommen. Parkeringsplassen skal transformeres og foreslås bebygd. Underliggende eksisterende konstruksjoner skal beholdes i videre utvikling av tomten. Den nye bebyggelsen fortsetter og tetter rekken av høye kontorbygg og danner en rygg mot E6. Byggets fotavtrykk følger eiendomsgrensen mot nordøst mens på motsatt side leder en svak bevegelse i fasaden i 1. etasje fotgjengere og syklister lenger inn mot inngangspartiet til eksisterende kontorbygg. Det etableres et lokk over deler av eksisterende rampe for å redusere rampens dominans i uterommmet, og for å opprette en snarvei mot inngangspartiet til eksisterende kontorbygg. Siden bygget er høyest mot E6 vil det samtidig fungerer som en støyskjerm for Innspurten.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453286

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grenseveien 73, 91 og 95. Saken gjelder regulering til barneskole, barnehage og park. Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av ny grunnskole med flerbrukshall og tilhørende uteoppholdsarealer og sikre Grønvold park med Grønvold gård. Skolen skal være en lokal møteplass med gode forbindelser til nabolaget. Uteområdene skal gi et variert tilbud til barn og unge, i og utenfor skolens åpningstid.
Saksnr. 202118619.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202118619

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grenseveien 99 og 107. Planforslaget innebærer fortetting og utvikling av Helsfyr som knutepunkt.
På en sentral tomt rett ved Helsfyr T planlegges det to fleksible og fremtidsrettede næringsbygg, som bidrar positivt til omgivelsene, med blant annet utadrettet virksomhet og kulturformål fortrinnsvis i 1. og 2. etg, samt deler av U-etg. Varierte bygningsvolumer med fokus på å styrke krysset Grensesvingen/ Grenseveien og å ramme inn et nytt torg, samt sikre en høydemessig overgang til Grønvold Hageby som gir gode overganger til omgivelsene. Planforslaget bidrar til at Grenseveien 99 og 107 kan bli attraktive arbeidsplasser og gi tilbake til nabolaget igjennom møteplasser ute og inne. Saksnr 202017619. http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202017619

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/

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:

301/130/213/22:
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

09.07.2018 - Dokumentnr: 1001191 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/24691

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 265,- 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 29. mai 2026

Megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Innspurten 6A

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	13 min 1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Valle Hovin videregående skole	5 min
Hartvig Nissens skole 630 elever	6 min 0.5 km

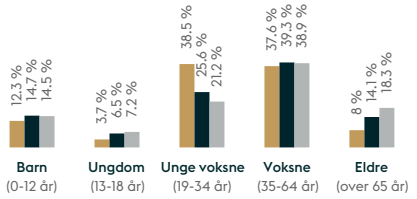
Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	21 min 1.7 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5 km

Barnehager

Valle barnehage (1-5 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Hovinenga barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Valle Hovin barnehage (1-5 år) 108 barn	4 min 0.3 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 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Vålerenga Stadion	4 min
Valle Hovin	6 min
FitnessXpress Intility Arena	5 min
Toppform Treningssenter	11 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

Bygningsteknisk gjennomgang

INNSPURTEN 6 A, 0663 OSLO

Gnr: 130 Bnr: 213 Seksjon: 22
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	13/05/2026
Utskriftsdato:	14/05/2026
Oppdragsnummer:	99516
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Hjørneleilighet i 4. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass (nr. 33) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026: Ny automatisk vannstopper.
2025: Ny komfyrvakt.
2023: Plassbygget garderobeløsning i hovedsoverommet.
2022: Ny dør med glassfelt til ett soveorm.
2021: Malt innvendige overflater og montert nye skyvedører til bod.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2018, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Erik Houge Mathisen og Amanda Grøvdal Midtun
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Amanda Grøvdal Midtun, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 130 Bnr: 213 Seksjon: 22
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	10992.3 m^2
Eierbrøk seksjon:	80 / 24691
Hjemmelshaver:	Erik Houge Mathisen og Amanda Grøvdal Midtun
Adresse:	Innspurten 6 A, 0663 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	13/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	12/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2018

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	80	0	0	20
Sum bolig:	80	5	0	20
Sum BRA:	85			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål-, betong- og trekonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles sprinkleranlegg.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Digital FDV fra byggeåret foreligger.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2017.
Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og ett soverom. Glatte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 20 m². Tremmer i tre på dekke. Rekkverk i metall, med glass og plater felt langs to sider. Rekkverkshøyden er målt til 121 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himlingen på badet. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme er lagt på badet. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod. Automatisk vannstopper montert i skapet.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk fra bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue/kjøkken og til ca. 2,36 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom.
Skyvedørsgarderobe med skuffer og hyller i bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i boden.

Samsvarserklæring signert og datert 26.03.2018 er fremvist for følgende arbeider: Nyinstallasjon fra byggeår.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår og er utført som et prefabrikkert våtromskabin.
FDV foreligger i digitalt.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Klosettlokket sitter noe løst, og har behov for en justering.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.
Tilstandsvurdering:	

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Houge Mathisen	9578-5997-4-2600065	2026-05-15 09:25:40
Amanda Grøvdal Midtun	9578-5999-4-1857650	2026-05-15 09:28:07

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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0240/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Innspurten 6A, 0663 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Amanda Grøvdal Midtun, Erik Houge Mathisen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

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: 6688625
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader på garasjeplass 19.08.2022, gjort av Elaway.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Fikk montert elbillader 19.08.2022, gjort av Elaway. Fikk montert et nytt stikk på hovedsoverommet i forbindelse med ny garderobeløsning 06.06.2022, gjort av Oslo Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bygg fra 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort av Elaway 19.08.2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet Aquastopp/Waterguard 16.03.26, gjort av C.M. Mathiesen & Co AS.

---

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?

Ja

Beskriv: Gjorde en kontroll av balansert ventilasjon og justerte ventiler, samt rens av ventilasjonssjakter tilhørende leiligheten (ikke sentralt) ca. 2023. Var OK.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt alle vegger, samt tak på alle soverom, juli 2021, egen innsats. Montert nye skyvedører og garderobe/hylleløsninger i gang september 2021 , egen innsats. Satt inn en ny soveromsdør med glass i 2022, egen innsats. Plassbygget garderobe på hovedsoverommet april 2023, gjort av Rotpunkt AS. Sparklet og malt over fliser på kjøkken mai 2023, gjort av ufaglært.

---

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?

Ja

Beskriv: Små foringer på dusjdør sprakk 2022, ble byttet under garanti av rørlegger C.M. Mathiesen AS.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Seneste tilstandsrapport av takstmann fra mai 2026.

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? Boligens areal er oppmålt og dokumentert i tilstandsrapport fra mai 2026.

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: Har blitt søkt om å få tak på nye Valle Hovin isstadion, men avvist av byrådet. Planlagt ny(e) bygg nede ved E6 mellom Valle View og Helsfyr Panorama.

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: 13-0240/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Amanda Grøvdal Midtun	**2026-05-15**	**Erik Houge Mathisen**	**2026-05-15**

Identifikasjon

Amanda Grøvdal Midtun

Identifikasjon

Erik Houge Mathisen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Innspurten 6A, 0663 OSLO	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275870**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300570221**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **213**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **3 073,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **3 073,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
66,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
89,01 kWh/m²	**273 512 kWh**



Innspurten 6A, 0663 OSLO

Tiltak

Tiltak 1: 3 lags vinduer

U-verdi 0.8

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Attesten gjelder for følgende enheter (39)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Innspurten 6B	300570221	H0101	1	0	
Innspurten 6A	300570221	H0201	8	0	
Innspurten 6A	300570221	H0202	9	0	
Innspurten 6A	300570221	H0203	10	0	
Innspurten 6A	300570221	H0204	11	0	
Innspurten 6A	300570221	H0205	12	0	
Innspurten 6A	300570221	H0206	13	0	
Innspurten 6A	300570221	H0207	14	0	
Innspurten 6A	300570221	H0301	15	0	
Innspurten 6A	300570221	H0302	16	0	
Innspurten 6A	300570221	H0303	17	0	
Innspurten 6A	300570221	H0304	18	0	
Innspurten 6A	300570221	H0305	19	0	
Innspurten 6A	300570221	H0306	20	0	
Innspurten 6A	300570221	H0307	21	0	
Innspurten 6A	300570221	H0401	22	0	
Innspurten 6A	300570221	H0402	23	0	
Innspurten 6A	300570221	H0403	24	0	
Innspurten 6A	300570221	H0404	25	0	
Innspurten 6A	300570221	H0405	26	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Innspurten 6A	300570221	H0406	27	0	
Innspurten 6A	300570221	H0407	28	0	
Innspurten 6A	300570221	H0501	29	0	
Innspurten 6A	300570221	H0502	30	0	
Innspurten 6A	300570221	H0503	31	0	
Innspurten 6A	300570221	H0504	32	0	
Innspurten 6A	300570221	H0505	33	0	
Innspurten 6A	300570221	H0506	34	0	
Innspurten 6A	300570221	H0507	35	0	
Innspurten 6A	300570221	H0601	36	0	
Innspurten 6A	300570221	H0602	37	0	
Innspurten 6A	300570221	H0603	38	0	
Innspurten 6A	300570221	H0604	39	0	
Innspurten 6A	300570221	H0605	40	0	
Innspurten 6A	300570221	H0606	41	0	
Innspurten 6A	300570221	H0607	42	0	
Innspurten 6A	300570221	H0705	47	0	
Innspurten 6A	300570221	H0706	48	0	
Innspurten 6A	300570221	H0707	49	0	

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	2017
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	Energiregler 1997
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	8.0.34.08
Produsent / leverandør	SIMIEN AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk simulering ihht NS3031:2025
Energirådgiver	
Firma	Obos Prosjekt AS
Beregningsdato	27.03.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	Oslo
Klimakorreksjonsfaktor	1.00
Årsmiddeltemperatur	7.30 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	
Annet:	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	1 547,38 m²
Areal tak	512,40 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	688,32 m²
Oppvarmet BRA	3 073,00 m²
Oppvarmet luftvolum	7989,80 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,40 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	60,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,34 h^{-1}
Lekkasjetall dato	30.01.2018
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	70 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	1,89 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,55 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,53 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	25,05 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	0,00 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,20 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,20 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,60 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	0,00 W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,00 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,00 kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	0,88	15,25 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	84,75 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		62,54 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,00 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		19,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	0,00 %
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	0,00 kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	0,00 %
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	0,00
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	0,00 %

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting
Levert Elektrisitet	1,00	130,00	0,80	1,00
Fast biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Flytende biobrensel	0,37	0,00	0,00	0,37
Biobrensel i gassform	0,37	0,00	0,00	0,37
Fast fossilt brensel	0,37	0,00	0,00	2,70
Flytende fossilt brensel	2,70	0,00	0,00	2,70
Fossilt brensel i gassform	1,90	0,00	0,00	1,90
Fjernvarme	0,43	85,00	0,70	0,43
Fjernkjøling	0,37	0,00	0,00	0,37
Annen	1,00	0,00	0,00	1,00
Eksportert elektrisitet	0,00	65,00	0,45	0,00

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall ($W/m^2 \cdot K$)
1	Vegger	0,09
2	Tak	0,02
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,18
5	Kuldebroer	0,03
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,32**
6	Infiltrasjon	0,02
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,34**
7	Ventilasjon	0,19
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,53**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	7,93	2,09	10,03	0,95	10,57
1b Ventilasjonsvarme	6,92	0,00	6,92	0,88	7,86
2 Varmtvann	25,05	3,34	28,40	0,95	29,90
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	11,49	0,00	11,49	1,00	11,49
4b Pumper	0,23	0,00	0,23	1,00	0,23
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**80,57**	**5,44**	**86,01**	**-**	**89,01**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	149 132	48,53
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	124381	40,48
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**273 512**	**89,01**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**273 512**	**89**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	124 977	40,67
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	24 155	7,86
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	0	0,00
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**149 132**	**48,53**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**149 132**	**48,53**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	48,53	1,00	48,53
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	40,48	0,45	18,21
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	0,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**89,01**		**66,74**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	66,74 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0240/25 . Vår ref.: 7877-1-022 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinenga
Organisasjonsnr:	921564074
Seksjonseier:	Midtun, Amanda Grøvdal
Medeier:	Mathisen, Erik Houge
Leilighetsnummer:	022
Adresse:	Innspurten 6 A, 0663 OSLO
Seksjonsnummer:	22
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: Nei
- Sikringsordning: 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: 3 421,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 245,79	
TV/bredbånd	176,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	158,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	7 753,-
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: 22 86 58 54.

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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 22. april kl. 09:00 og lukker 25. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold
7. Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere
8. Husordensreglene §7 Bruk av grill
9. Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene
10. Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Selma Sarotic velges som protokollvitne

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. 7877 Årsregnskap 2024.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

Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold

Forslag fremmet av:
Marit Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I husordensreglene for sameiet står det at «Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser». Mange lufter hundene på plenene der små unger krabber/leker om sommeren. Teksten forslås endret til:

«Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører sameiet».

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas. Men Styret oppfordrer alle med dyr om å vise hensyn og ikke la dyr gjøre fra seg på plenene i fellesområdene.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes § 8 pkt 3 “Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser” endres til “Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører Sameiet”

Sak 7

Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår etter tilbakemeldinger fra beboere om at bestemmelsen om alminnelig ro utvides til å også gjelde utendørs fellesområder.

Husordensreglenes «§2. Hensynet til øvrige beboere» lyder i dag:

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 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.

Foreslås endret til:

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. Alminnelig ro gjelder også for utendørs fellesarealer for samme tidsrom.

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 muligvsjenanse 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 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 vedtak
Endring godkjennes

Sak 8
Husordensreglene §7 Bruk av grill

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår etter tilbakemeldinger å forenkle bestemmelsen om bruk av grill, for å ikke måtte oppdatere denne jevnlig om nye alternative matlagingsapparater dukker opp.

Husordensreglenes «§ 7. Bruk av grill» lyder i dag:

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.

Foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Forslag til vedtak
Endring godkjennes

Sak 9
Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser behov for å kunne ta inn i bestemmelsene at styret i enkelte tilfeller kan tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Dette vil være tilfeller der annen løsning mellom beboere eller ved bistand fra styret ikke fører frem. Styret foreslår samtidig at faktiske kostnader ved en slik vekterutrykning faktureres eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterbistand.

Husordensreglenes «§10. Brudd på husordensreglene» lyder i dag:

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.

Foreslås endret til:

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.

Styret kan om nødvendig tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Faktiske kostnader ved vekterutrykning kan viderefaktureres til eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterutrykning.

Forslag til vedtak

Endring godkjennes

Sak 10

Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ser behov for å presisere §6 i vedtektene ytterligere, ved å ta inn varmepumpe som eksempel på utvendige endringer på fasade som ikke kan gjennomføres uten godkjenning fra styret. Alle endringer som kan medføre endring på fasade eller flate mot fellesareal må allerede jfr § 6 alltid forhåndsgodkjennes av styret og er ikke begrenset til de opplistede eksemplene, disse er kun eksempler.

Vedtektenes "§ 6 Bygningsmessige arbeider" lyder i dag:

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.

Foreslås endret til:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder eksempelvis, men ikke begrenset til: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av varmepumpe, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc. 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 vedtak

Endringer godkjennes

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Inge Manfred Bjørlin
- Selma Sarotic

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

- Amanda Midtun
- Leif Ketil Solberg

Styrets årsrapport

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 omtrent en gang i måneden i 2024, i tillegg til jevnlig dialog mellom møtene.

Spørsmål og svar

Styret besvarer daglig henvendelser fra beboere på epost og Vibbo, og har jevnlig kontakt med Sameiets leverandører. Styret mottok, besvarte og fulgte opp ca 2000 henvendelser fra beboere, dialog med leverandører og informasjon fra offentlige etater på e-post og Vibbo det siste året. Vi oppfordrer til å bruke Vibbo og styre-eposten ved henvendelser.

Energikartlegging

Styret søkte om midler fra Enova og Oslo kommune til energikartlegging av Sameiet, og fikk innvilget 100 % dekning. Det betyr at vi fikk en kartlegging til verdi av ca. 750 000. Dette arbeidet ble påbegynt i 2024 og vil fortsette inn i 2025. I 2024 har Sameiet isolert varmerør, som er forventet å bli nedbetalt i form av innsparte kostnader i løpet av få år. I tillegg har vi skrudd ned temperaturen i garasjene, som har gitt besparelser.

Ny avtale med Schindler heis

I 2024 inngikk vi en ny avtale der vi fikk tilgang til varslinger ved for eksempel heisstans. De aller fleste heisstansene gir styret automatisk varsling, som så forsøker å få heisen i gang igjen før eventuell bestilling av heismontør. Vi har god responstid fra Schindler i ordinær arbeidstid, men etter kl. 15 eller i helger og helligdager kan det være vanskeligere å få til reparasjon utover hastehjelp, som å få ut person ved heisstans.

Avtale med lekeplasskontrollør

Styret har opprettholdt avtaler inn i 2024, i tillegg til å inngå en avtale med en sertifisert lekeplasskontrollør. Det betyr at lekeapparatene blir gjennomgått og kontrollert av en fagekspert årlig, i tillegg til at styret og vaktmester/styret har jevnlige visuelle inspeksjoner.

Praktiske oppgaver som utføres av Styret

Vi i styret utfører mange praktiske oppgaver, som gjør at vi sparer Sameiet mye kostnader til leverandører. For eksempel følger styret opp og fikser heiser ved heisstans, fikser dører og døråpnere, garasjeporter, programmerer nøkkelbrikker, vedlikehold av benker, uteområder og pergola, og mange andre løpende oppgaver som dukker opp.

Uttalelser og nabovarsler

I 2024 har styret hatt jevnlig kontakt med utbyggere i området rundt, og gitt tilbakemeldinger om støy eller andre ting som påvirker oss og nærområdet. Vi hadde dessverre ikke nok påvirkningskraft til å stoppe videre bruk av brakkerigg på nabotomten, regulert som fri-/parkområde, men vi gjorde det vi kunne i sakens anledning. Styret har også kontakt med Bymiljøetaten og andre aktuelle kommunale etater ved behov i saker som gjelder vårt nærområde.

Nedbetalt lån for styrekontoret/fellesrom

I 2024 valgte styret å betale ned lånet som ble tatt opp i forbindelse med kjøp av styrekontoret/fellesrommet i 12H. Dette gjorde vi fordi renten var høy, og en nedbetaling av hele lånet gav Sameiet en innsparing. Sameiet hadde fått et overskudd i 2023 som gjorde nedbetalingen mulig.

Eiendomsovertagelse av innkjøringen til nr 8/10 (2024)

På grunn av en forsinkelse hadde ikke Selvaag overdratt hele eiendommen til Hovinenga. Dette ble fullført i 2024, og gjaldt kun en liten del av innkjøringen til garasjen i Innspurten 6-8.

Forsikringssaker og reklamasjoner

I 2024 gikk reklamasjonen ut for fellesområdene. Dermed gjenstår det bare pågående saker som ikke er lukket. Vi har sett oss forpliktet til å engasjere ekstern ekspertise i form av OBOS Prosjekt, advokater og SINTEF for å hjelpe oss i dialogen med Selvaag opp mot noen mulige mangler på enkelte deler av fasaden knyttet til balkonger. Dette kom vi ikke i mål med i 2024. Dette ga et utslag på regnskapet for 2024, men styret undersøker muligheten for å få refundert juridisk bistand fra forsikringsselskapet.

Kvalitet på vask av fellesarealer

Gjennom 2024 har styret vært i kontakt med vaskefirmaet, og vi varslet oppsigelse. Det endte med at vårt vaktmesterfirma, som har engasjert vaskefirmaet, byttet dem ut og i tillegg ga oss kompensasjon for manglende vask. Vi er mer fornøyd med vaskingen nå enn tidligere.

Ladestasjoner

I 2024 har vi investert i stabiliteten på ladestasjonene i Sameiet. Det har vært noe varierende WIFI-dekning i anlegget, men dette er nå utbedret.

Dugnader

Vi takker beboerne for vellykkede dugnader i 2024, der vi blant annet vedlikeholdt pergola, benker og bord mellom nr 10 og 12 for å øke varigheten, vedlikeholdt grøntarealer, fjernet vintergrus, vasket alle inngangstablåer og pyntet med blomster i bed og potter.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 896 656	11 249 283	11 953 875	12 456 000
Ladeinntekter EL-bil	3	295 288	366 557	30 000	300 000
Andre inntekter	3	121 698	156 714	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 313 642**	**11 772 554**	**12 303 875**	**12 806 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-63 450	-64 000	-70 000
Styrehonorar	5	-500 000	-450 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-11 700	-32 860	0	0
Revisjonshonorar	6	-25 102	-29 203	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-452 938	-430 738	-445 000	-460 000
Konsulenthonorar	7	-410 772	-16 097	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 891 389	-1 349 984	-1 611 000	-1 634 000
Forsikringer		-854 786	-723 014	-758 000	-965 000
Kommunale avgifter	9	-4 118 661	-3 525 114	-4 094 000	-4 674 000
Energi/fyring	10	-1 644 715	-1 744 441	-1 700 000	-1 650 000
TV-anlegg/bredbånd		-721 590	-679 248	-700 000	-728 000
Andre driftskostnader	11	-1 806 604	-1 595 388	-1 629 000	-1 766 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 508 756**	**-10 639 537**	**-11 551 000**	**-12 498 000**
DRIFTSRESULTAT		**-195 114**	**1 133 017**	**752 875**	**308 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 997	44 325	0	0
Finanskostnader	13	-10 869	-68 957	-169 600	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**43 128**	**-24 632**	**-169 600**	**-100 000**
ÅRSRESULTAT		**-151 986**	**1 108 385**	**583 275**	**208 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 108 385		
Fra opptjent egenkapital		-151 986	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	1 282 420	1 282 420
Andre varige driftsmidler	15	11 701	23 401
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 294 121**	**1 305 821**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		123 708	96 835
Forskuddsbetalte kostnader		467 355	328 082
Driftskonto OBOS-banken		569 265	2 078 805
Driftskonto OBOS-banken II		15 000	15 000
Sparekonto OBOS-banken		1 192 740	1 074 931
SUM OMLØPSMIDLER		**2 368 068**	**3 593 652**
SUM EIENDELER		**3 662 189**	**4 899 473**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 996 447	3 148 432
SUM EGENKAPITAL		**2 996 447**	**3 148 432**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	0	930 651
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**930 651**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		153 956	145 940
Leverandørgjeld		511 786	659 558
Påløpte renter		0	6 337
Påløpte avdrag		0	8 555
SUM KORTSIKTIG GJELD		**665 742**	**820 390**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 662 189**	**4 899 473**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Hovinenga

Øystein Tonstad Leknes Hanne Julie Nilsen Ansnes Inge Manfred Bjørlin

Endre Solvang Selma Sarotic

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	10 577 712
KabelTV	715 080
Garasjeleie	603 864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 896 656**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte kostnader	34 611
Lading av kjøretøy	295 288
Tilknytting ladepunkt	10 000
Salg nøkler	10 800
Tryg Forsikring skadeoppgjør	56 720
Utleieinntekter	9 400
Opprydding kundereskontro	167
SUM ANDRE INNTEKTER	**416 986**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 3 670, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 102.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-70 805
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 330
Konsulenthonorarer, Sintef	-328 637
SUM KONSULENTHONORAR	**-410 772**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-235 520
Drift/vedlikehold VVS	-432 691
Drift/vedlikehold elektro	-269 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 782
Drift/vedlikehold heisanlegg	-266 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-218 991
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 296
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 114
Egenandel forsikring	-7 350
Kostnader dugnader	-5 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 891 389**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 980
Vann- og avløpsavgift	-2 738 399
Renovasjonsavgift	-1 377 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 118 661**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-885 974
Fjernvarme	-753 491
Andre fyringskostnader	-5 250
SUM ENERGI / FYRING	**-1 644 715**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-46 676
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 000
Annet driftsmateriale	-2 487
Lyspærer og sikringer	-10 185
Vaktmestertjenester	-599 136
Vakthold	-275 578
Renhold ved firmaer	-751 291
Andre fremmede tjenester	-53 587
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 670
Andre kontorkostnader	-19 104
Bank- og kortgebyr	-4 890
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-20 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 806 604**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	52 641
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 356
SUM FINANSINNTEKTER	**53 997**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-10 518
Renter på leverandørgjeld	-351
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 869**

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	-63 481	
		1
Søppelhus		
Tilgang 2021	58 500	
Avskrevet tidligere	-35 100	
Avskrevet i år	-11 700	
		11 700
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 701**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,85 %.		
Opprinnelig 2020	-1 250 000	
Nedbetalt tidligere	319 349	
Nedbetalt i år	930 651	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**0**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINENGA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINENGA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LNN76-QUM4E-8PJT4-Q8JEK-2YT0X-KTVBZ

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 11:38:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LNN76-QUM4E-8PJT4-Q8JEK-2YT0X-KTVBZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HOVINENGA

Organisasjonsnummer: 921564074
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 134.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Selma Sarotic velges som protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **107**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
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: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **39**
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: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold

Fremmet av: Marit Solberg

I husordensreglene for sameiet står det at «Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser». Mange lufter hundene på plenene der små unger krabber/leker om sommeren. Teksten forslås endret til:

«Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser og plener som tilhører sameiet».

Styrets innstilling
Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas. Men Styret oppfordrer alle med dyr om å vise hensyn og ikke la dyr gjøre fra seg på plenene i fellesområdene.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **59**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere

Styret foreslår etter tilbakemeldinger fra beboere om at bestemmelsen om alminnelig ro utvides til å også gjelde utendørs fellesområder.

Husordensreglenes «§2. Hensynet til øvrige beboere» lyder i dag:

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 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.

Foreslås endret til:

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. Alminnelig ro gjelder også for utendørs fellesarealer for samme tidsrom.

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 muligvsjenanse 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 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 vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **104**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Husordensreglene §7 Bruk av grill

Styret foreslår etter tilbakemeldinger å forenkle bestemmelsen om bruk av grill, for å ikke måtte oppdatere denne jevnlig om nye alternative matlagingsapparater dukker opp.

Husordensreglenes «§ 7. Bruk av grill» lyder i dag:

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.

Foreslås endret til:

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillatt å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene

Styret ser behov for å kunne ta inn i bestemmelsene at styret i enkelte tilfeller kan tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Dette vil være tilfeller der annen løsning mellom beboere eller ved bistand fra styret ikke fører frem. Styret foreslår samtidig at faktiske kostnader ved en slik vekterutrykning faktureres eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterbistand.

Husordensreglenes «§10. Brudd på husordensreglene» lyder i dag:

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.

Foreslås endret til:

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.

Styret kan om nødvendig tilkalle bistand fra vektere for å løse utfordringer med brudd på husordensreglene, som for eksempel ved støy. Faktiske kostnader ved vekterutrykning kan viderefaktureres til eier av bruksenheten som forårsaker behovet for vekterutrykning.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider

Styret ser behov for å presisere §6 i vedtektene ytterligere, ved å ta inn varmepumpe som eksempel på utvendige endringer på fasade som ikke kan gjennomføres uten godkjenning fra styret. Alle endringer som kan medføre endring på fasade eller flate mot fellesareal må allerede jfr § 6 alltid forhåndsgodkjennes av styret og er ikke begrenset til de opplistede eksemplene, disse er kun eksempler.

Vedtektenes "§ 6 Bygningsmessige arbeider" lyder i dag:

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.

Foreslås endret til:

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder eksempelvis, men ikke begrenset til: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av varmepumpe, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc. 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 vedtak:
Endringer godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Inge Manfred Bjørlin (84 stemmer)
Selma Sarotic (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Inge Manfred Bjørlin
Selma Sarotic

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Amanda Midtun (87 stemmer)
Leif Ketil Solberg (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Midtun
Leif Ketil Solberg

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, 18.04.2024 og 25.04.2025

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 kjøretøy
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.

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 kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder eksempelvis, men ikke begrenset til: utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong, montering av varmelampe til den enkelte bruksenhet, montering av varmepumpe, montering av vindskjermer, oppsetting og fargevalg av markiser, pergola og annen solskjerming, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc. 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.

oooOoo

VEDTEKTER
FOR
Hovinenga Garasjesameie

Fastsatt av utbygger Selvaag Bolig Hovinenga AS som hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet "Hovinenga"
Endret av ordinært årsmøte 18.04.2024

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 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.

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 styre 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 parkerings-plass, 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.

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: 08.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

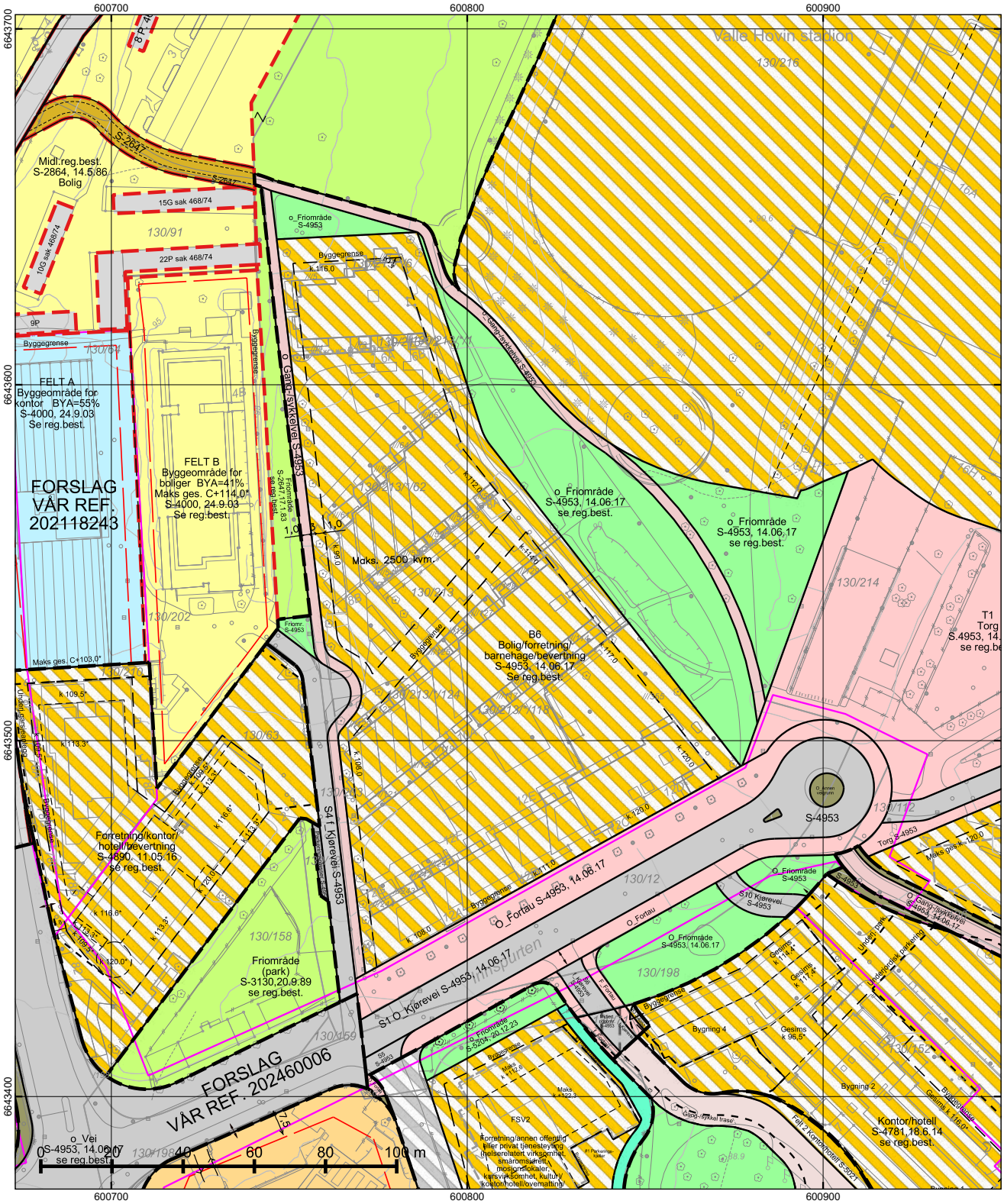
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157544/ 86532380
Deres ref.:
Adresse: Innspurten 6
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: 08.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157544/ 86532380
Deres ref.:
Adresse: Innspurten 6
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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157544/86532380
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
INNSPURTEN 6A

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532380
9191204

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.130 BNR. 213

Vi viser til bestilling av 20260507 for INNSPURTEN 6A.

GNR. 130 BNR. 213

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.2018.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13463.6 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 39 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600750
600800
600850
600900
6643650
6643600
6643550
6643500
6643450
6643400
130/213/*/6
130/213/*/11
6A
6B
4B
4A
130/213/*/62
8A
8B
130/213
130/213/*/124
130/213/*/118
10B
10A
130/63
130/203
2
130/12
12E
12D
12C
12F
12B
12G
12A
12H
Innspurten
130/158
130/198
130/71
130/359
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 08.05.2026 Målestokk 1: 1000

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

5-4953
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 m^2 BRA.

I tilknytning til fotballstadion kan det tillates inntil 9 000 m^2 BRA til undervisning, inntil 2 500 m^2 treningsstudio eller lignende, inntil 1 000 m^2 BRA forretning/bevertning henvendt ut mot gateplan/torg. I tilknytning til hele feltet tillates inntil 2 000 m^2 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 m^2. Innenfor dette tillates inntil 1 200 m^2 BRA til barnehage, inntil 1 000 m^2 BRA til forretning/bevertning. En enkelt forretning skal være på maksimalt 500 m^2. 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 m^2 BRA, minimum 30 % med bruksareal 50–80 m^2 BRA og minimum 50 % med BRA større enn 80 m^2. 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 m^2. 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 m^2. Balkonger på 7 m^2 tillates bygget utenfor byggelinje/byggegrense fra 2. etasje.

Det skal opparbeides minimum 16 m^2 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 utearealet. Uteareal 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 utearealer 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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HBA ARKITEKTER AS
Grensen 3
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.04.2021
	201510279 - 130 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kaja Lange Aubert	

Adresse:	INNSPURTEN 6 A - 12 H	Eiendom:	130/213/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG Hovinenga AS	Søker:	HBA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Innspurten 6 A - 12 H

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for to boligblokker – Bygg A og B Valle hovin, felt B6, mottatt 15.04.2021.

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 201510279			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller K01 - Bygg A	A20-AOU1	10.12.2015	16/15
Plan 1 etasje - Bygg A	A20-A01	10.12.2015	16/17
Plan 2 etasje - Bygg A	A20-A02	10.12.2015	16/18
Plan 3 etasje - Bygg A	A20-A03	10.12.2015	16/19
Plan 4 etasje - Bygg A	A20-A04	10.12.2015	16/20
Plan 5 etasje - Bygg A	A20-A05	10.12.2015	16/21
Plan 6 etasje - Bygg A	A20-A06	10.12.2015	16/22
Plan 7 etasje - Bygg A	A20-A07	10.12.2015	16/23
Snitt A, bygg A	A40-A01	10.12.2015	16/48
Fasade nord - Bygg A	A45-A01	10.12.2015	16/52
Fasade sør - Bygg A	A45-A02	10.12.2015	16/53

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

Fasade øst - Bygg A	A45-A03	10.12.2015	16/54
Fasade vest - Bygg A	A45-A04	10.12.2015	16/55
Overvannsplan	GH 01	28.09.2015	32/27
Snitt, bygg A-D	A45-B04	18.03.2016	32/38
Snitt B, bygg B	A40-B01	18.03.2016	33/18
Situasjonssnitt A og B	A40-X01	30.03.2016	33/19
Situasjonsplan	A10-X01	25.04.2016	36/7
Plan kjeller K02 - Bygg A	A20-A0U2	25.04.2016	36/13
Plan 2 etasje - Bygg B	A20-B02	25.04.2016	36/17
Plan 3 etasje - Bygg B	A20-B03	25.04.2016	36/19
Plan 4 etasje - Bygg B	A20-B04	25.04.2016	36/21
Plan 5 etasje - Bygg B	A20-B05	25.04.2016	36/23
Plan 6 etasje - Bygg B	A20-B06	25.04.2016	36/25
Plan 7 etasje - Bygg B	A20-B07	25.04.2016	36/27
Plan 8 etasje - Bygg B	A20-B08	25.04.2016	36/29
Plan tak - Bygg B	A20-B09	25.04.2016	36/33
Plan tak - Bygg A	A20-A08	25.04.2016	36/34
Fasade nord bygg B	A45-B01	10.05.2016	37/3
Fasade sør bygg B	A45-B02	10.05.2016	37/4
Fasade øst bygg B	A45-B03	10.05.2016	37/5
Fasade vest bygg B	A45-B04	10.05.2016	37/6
Avkjørselsplan	L 03	07.04.2017	51/13
Landskapsplan	L 01	07.04.2017	51/14
Landskapsplan 2	L 02	07.04.2017	51/15
Situasjonsplan	A10-x10	23.06.2016	62/6
Fasade nord bygg A	A45-A01	16.06.2017	62/7
Fasade sør bygg A	A45-A02	16.06.2017	62/8
Fasade øst bygg A	A45-A03	16.06.2017	62/9
Fasade vest bygg A	A45-A04	16.06.2017	62/10
Fasade nord bygg B	A45-B01	16.06.2017	62/11
Fasade sø bygg B	A45-B01	16.06.2017	62/12
Fasade øst bygg B	A45-B03	16.06.2017	62/13
Fasade vest bygg B	A45-B04	16.06.2017	62/14
Situasjonsplan - midlertidig			69/8
Plan kjeller - midlertidig	A20-x101	26.04.2018	69/9
Plan kjeller	A20-x101	13.09.2018	87/2
Plan underetasje - Bygg B	A20-B0U1	12.09.2018	87/3
Plan 1 etasje - Bygg B	A20-B01	12.09.2018	87/4

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 17.01.2017 er med dette oppfylt.
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.

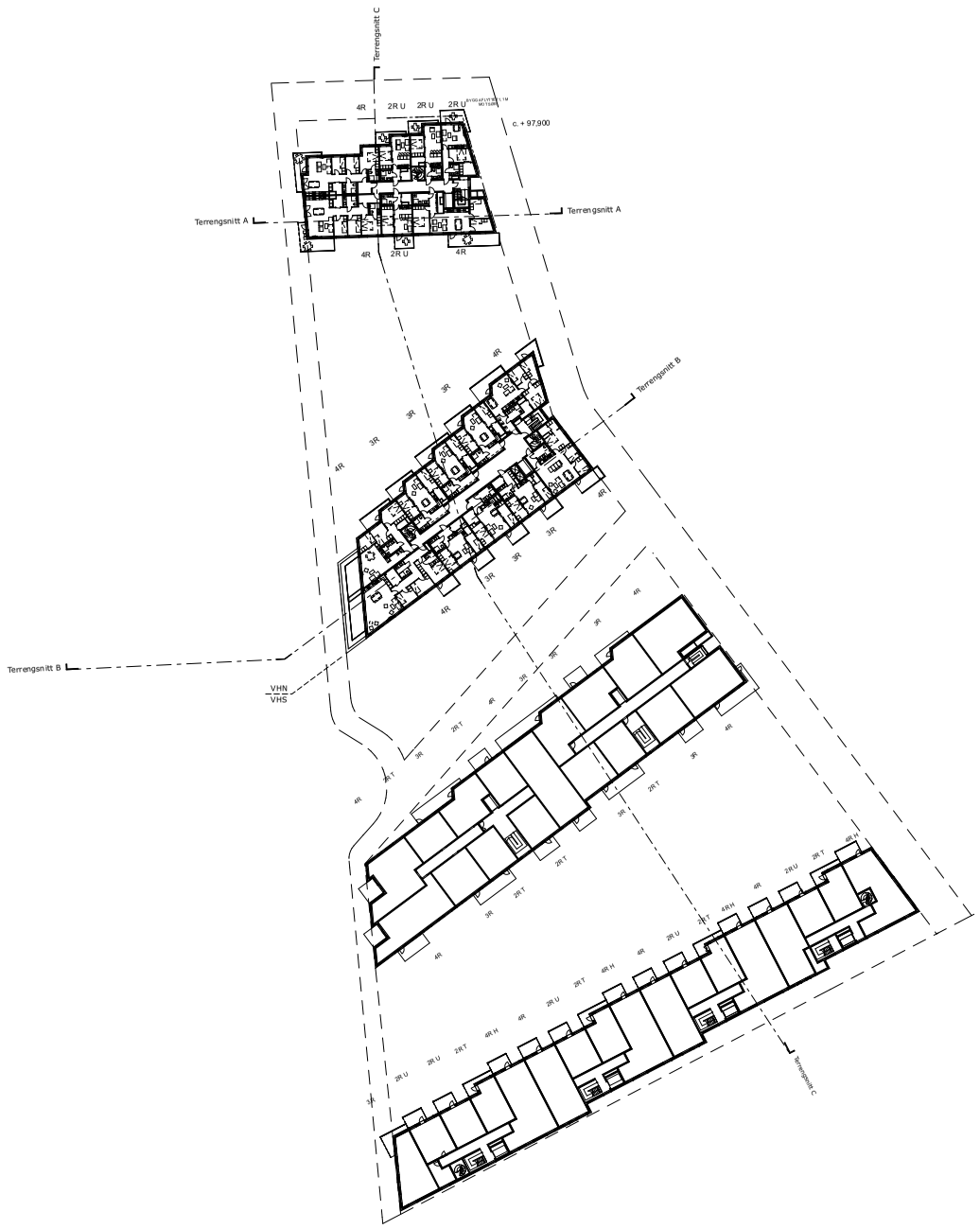
Klagefristen er tre uker

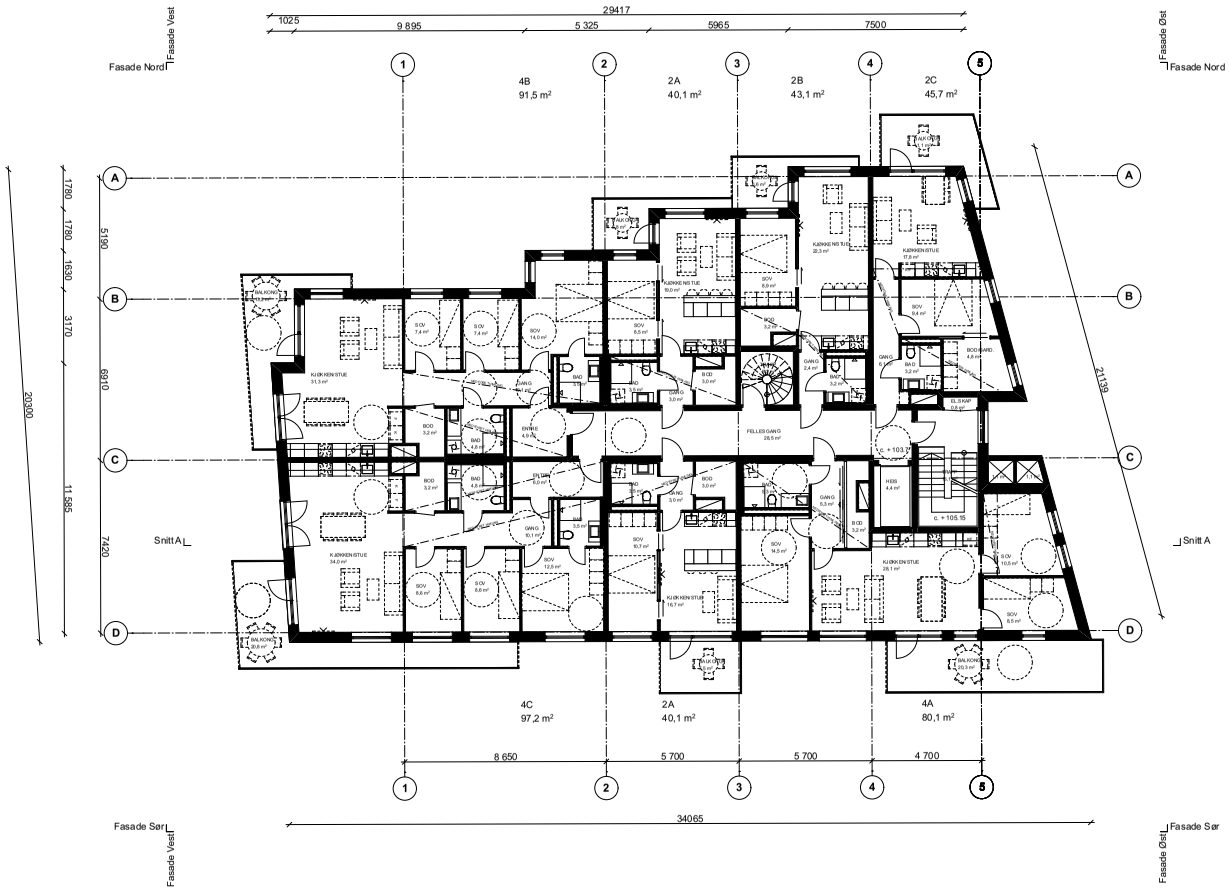
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.
Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler
Espen Hofsvang - for enhetsleder Inga Berge de Galvez
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling øst

Kopi til:
SELVAAG BOLIG Hovinenga AS, Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO


Terrengsnitt C
Terrengsnitt A
Terrengsnitt A
Terrengsnitt B
Terrengsnitt B
VHN
VHS
c. + 97,900
4R
2R U
2R U
2R U
4R
2R U
4R
3R
2R T
4R H
2R U
4R
3R
2R T
4R H
2R U
4R
3R
2R T
4R H



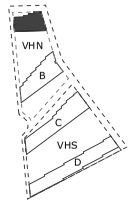
REV.	REV. OMFATTER	DATO	REV.	KONTR.
01	Rammesøknad	21.10.15	JK	ES

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-A04	01

PROSJEKT

HOVINENGA BYGG A

GNR: 130 BNR: 12



HØYDEREFERANSER: NN2000

hba Maridalsveien 29 | 0175 Oslo | www.hba.no

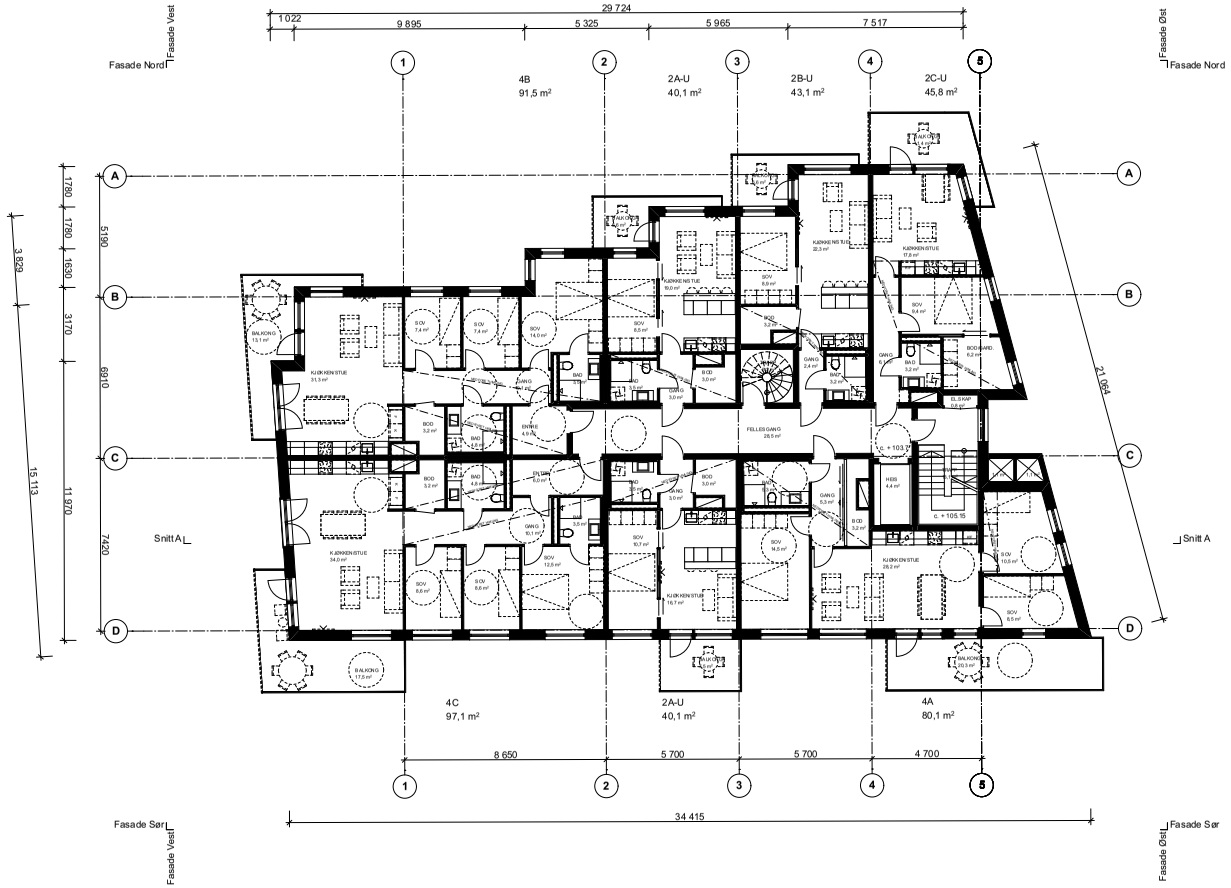
TEGNINGEN OMFATTER

Plan 4 c. +103.7

RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:200 (A3)	21.10.15	JK	ES

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-A04	01



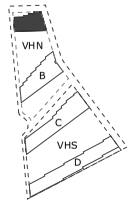
REV.	REV. OMFATTER	DATO	REV.	KONTR.
02	Justeringer i fm ti fakamelding på rammesøknad	10.12.15		ES
01	Rammesøknad	21.10.15	JK	ES

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-A04	02

PROSJEKT

HOVINENGA BYGG A

GNR: 130 BNR: 12



HØYDEREFERANSER: NN2000

Maridalsveien 29 | 0175 Oslo | www.hba.no

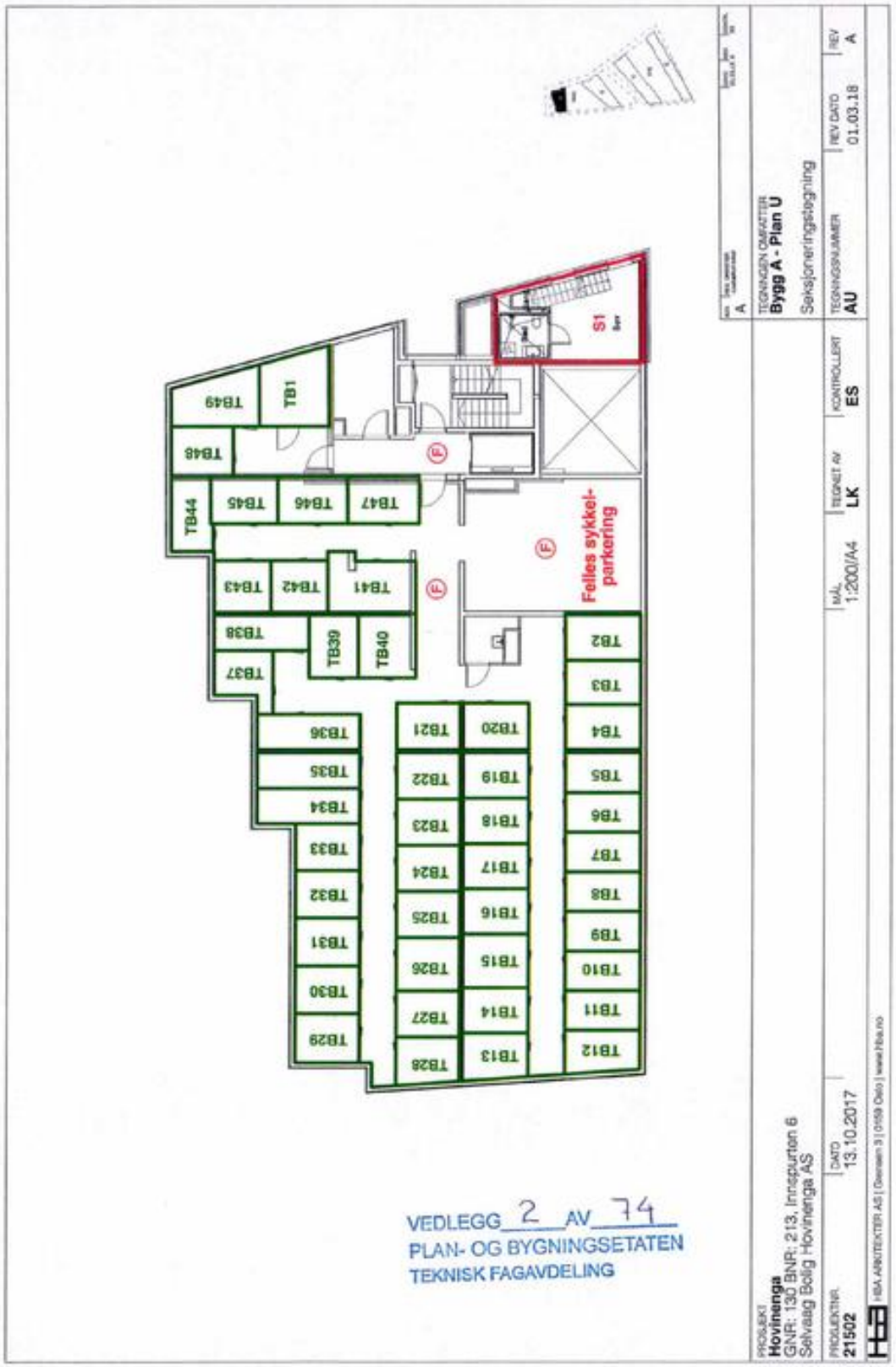
TEGNINGEN OMFATTER

Plan 4 c. +103.7

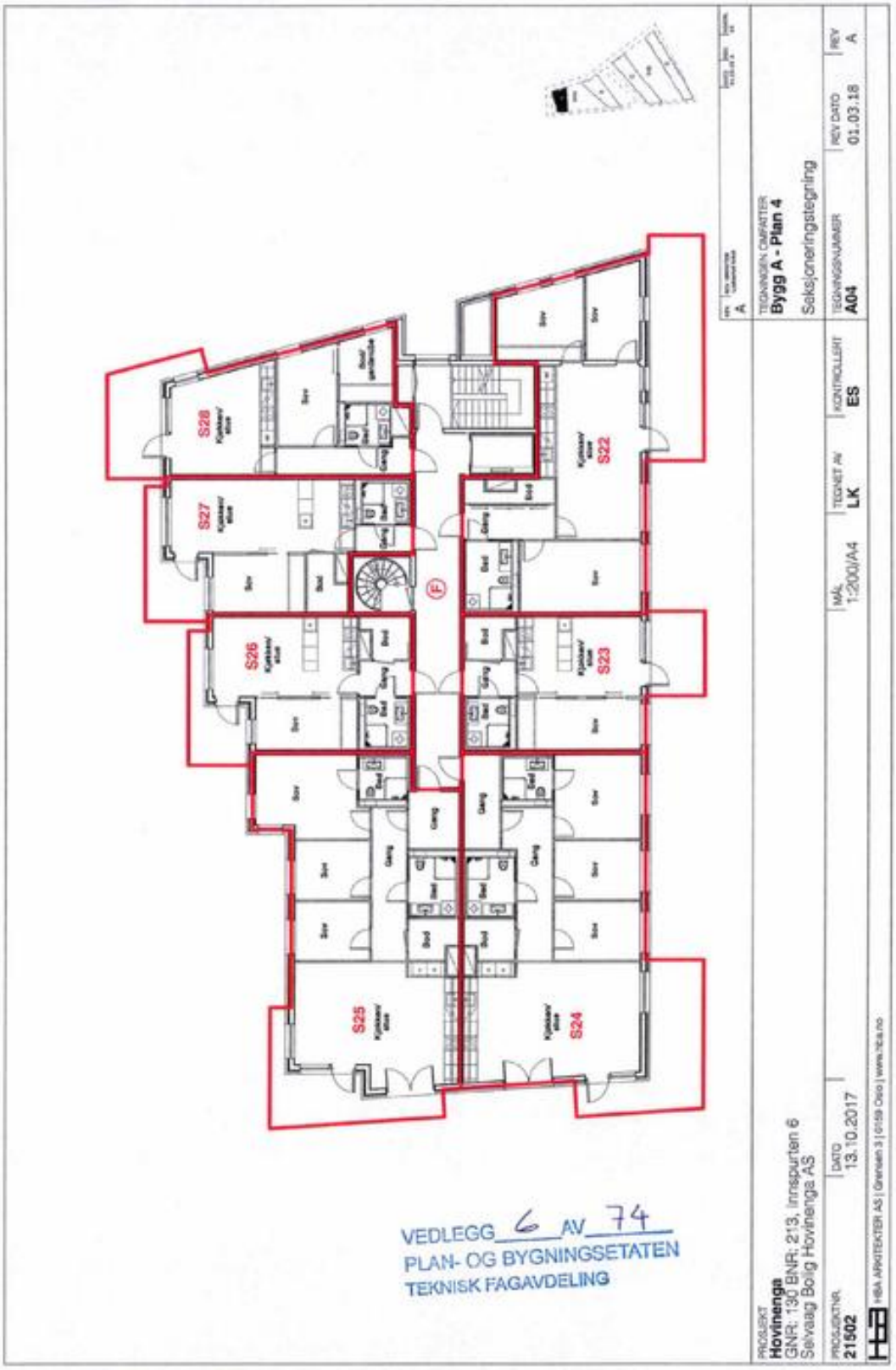
RAMMESØKNAD

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV
1:200 (A3)	10.12.15	JK	ES

PROSJEKTNUMMER	FAG	TEGNINGSNUMMER	REV.
21502	A	A20-A04	02



VEDLEGG 2 AV 74
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



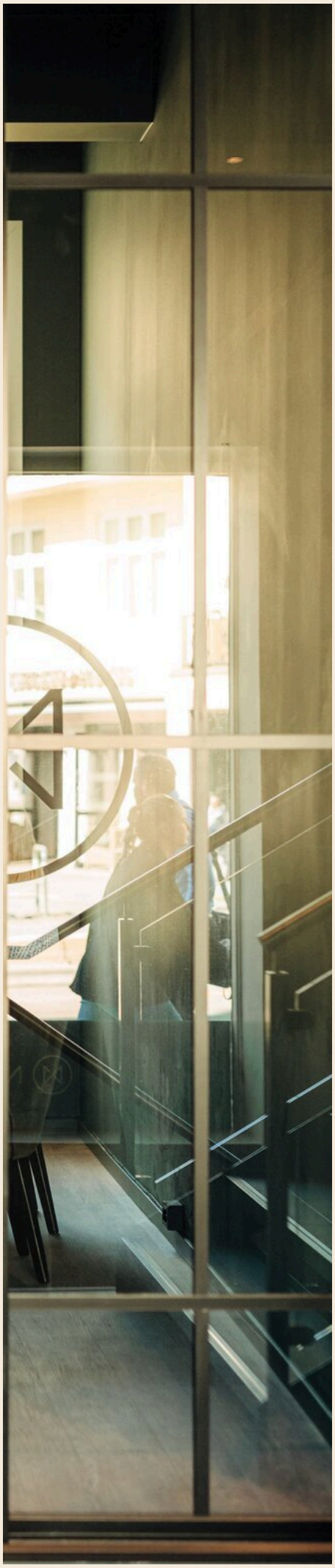
VEDLEGG 6 AV 74
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0240/25

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Innspurten 6A 0663 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 213, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 130, bnr 213, snr 357 (ideell andel 1/239) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834