NORDVIK

Innspurten 8A

3 soverom | 81 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Innspurten 8A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Nabolagsprofil
23	Om boligen
33	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
122	Vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.04.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk, stilren 4-roms hjørneleilighet i bygg fra 2018.
Balkong på hele 17 m². Garasje m/lader. Barnevennlig område!

Prisantydning	**8 300 000,-**
Omkostninger	**209 730,-**
Totalpris	**8 509 730,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 666,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til herlige Innspurten 8A - En lekker 4-roms selveier høyt og fritt i byggets 7. etasje. Leiligheten byr på åpen stue- og kjøkkenløsning, tre lune soverom, et flislagt bad og en innbydende entré. Det er også en stor balkong med gode solforhold. Meget attraktiv beliggenhet med nærhet til flotte turområder, matbutikker, kollektivtransport og mer!

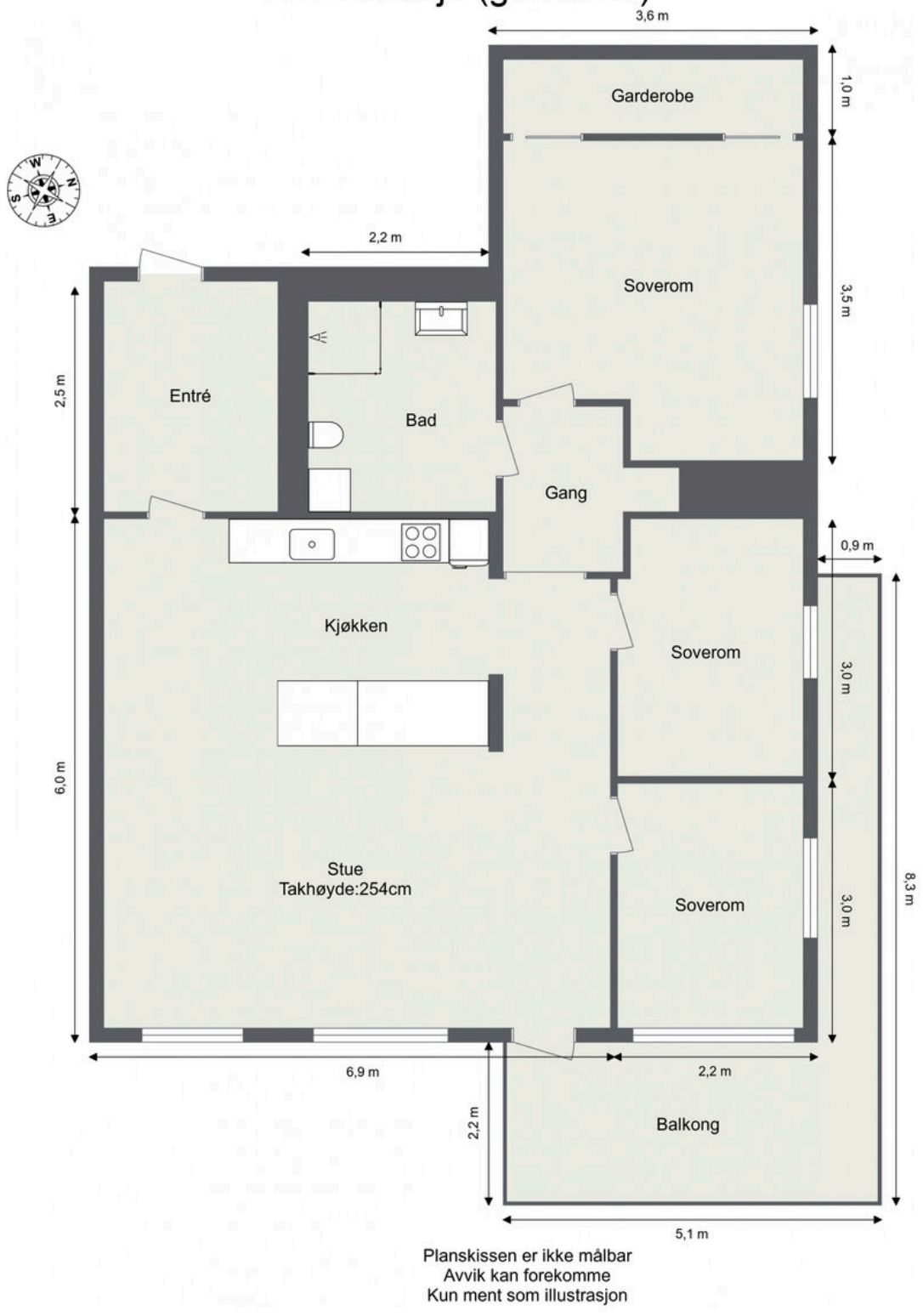
Kvaliteter:

- Energimerke A
- Høy standard, kun TG0/TG1
- Balansert ventilasjon
- Bygg fra 2018 med heis
- Fibaro smarthjem
- Hjørnebeliggenhet med gode lysinnslipp
- Balkong på 17 m²
- Kjøkken fra Drømmekjøkkenet med smarte påkostninger
- Walk-in-garderobe på soverom
- Garasje med lader
- Sentral beliggenhet med enkel adkomst til sentrum
- T-bane og buss i nærheten

Velkommen til visning!

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 81 kvm














klar
Green Remedy
Hand Soap














FLOWER MARKET
TØFFINGENE




Hotpoint
ARISTON












VALLE HOVIN
VIDEREGÅENDE
SKOLE
intility arena
2026

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/nabolaget





Innspurten 8A

Nabolaget Valle/Lilleberg - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	16 min 1.3 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Valle Hovin videregående skole	4 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min 1.2 km

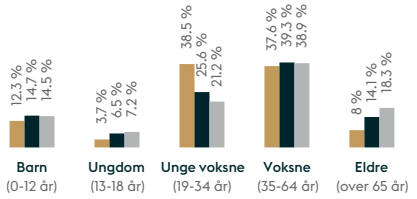
Offentlig transport

Valle Linje FB5A, 21, 126	3 min 0.3 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.7 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.9 km

Barnehager

Hovinenga barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min 0.2 km
Valle Hovin barnehage (0-5 år) 120 barn	3 min 0.3 km
Valle barnehage (0-5 år) 40 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	3 min
Valle Hovin	5 min
FitnessXpress Intility Arena	5 min
Toppform Treningssenter	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

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 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0028/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Innspurten 8A, 0663 OSLO
Gnr 130, bnr 213, snr 104 / Gnr 130, bnr 213, snr 357 (ideell andel 1/239) i Oslo kommune

Selgere
Tommy-Andre Eliassen
Dishanie Amit Eliassen

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
850,- (Administrasjonsgebyr garasje)
207 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
209 730,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
222 730,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 509 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 522 730,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
7

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 17 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og består av:
Entré, stue/kjøkken, tre soverom, bad.

Det disponeres en bod i kjeller på 5 m².

Standard
Entré:
Innbydende entré med rikelig av plass til å henge fra seg ytterklær og sko. Flislagte gulv.

Stue/kjøkken:
Lys og romslig stue med plass for sofa, spisebord og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til balkongen på hele 17 m². Balkongen strekker seg på hjørnet av bygget og byr på gode solforhold, og god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial løsning. Kjøkkenet er fra Drømmekjøkkenet og er innredet med slette fronter, benkeplate i laminat og en praktisk kjøkkenøy. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er tilkoblet ventilator via sentralt

avtrekk over stekesonen, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Stuen og kjøkkenet er malt i tidløse farger som står i stil med det lyse parkettgulvet.

Tre soverom:
Det er tre romslige soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse med egen walk-in-garderobe. De to andre soverommene er også av god størrelse og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller til hjemmekontor.

Bad:
Pent flislagt bad fra byggeår med gulvvarme og downlights i taket. Baderomsinnredningen består av servantskap, dusjsone, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjon via balansert anlegg.

Øvrig:
- Balansert ventilasjon
- Vinduer fra 2017
- Automatsikringer
- Fibaro smarthjem medfølger

Parkering
Det medfølger garasjeplass med lader. Plassen blir tinglyst på boligseksjonen i et eget realsameie.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Sprekk i silikon i taket. Blitt reparert gjennom Selvaag ved tre anledninger. Vi er blitt forklart at det skyldes at det er betong bak flisene, samt bevegelser i bygget.

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. Det har vært vannlekkasje i garasjen som ble utbedret.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Kjenner ikke til noe utover det som er nevnt over med sprekk i silikon på badet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Det har vært utfordrende med balansert ventilasjonsanlegg på sommeren i hele sameiet, dette ble reparert gjennom reklamasjonssak til Selvaag gjennom sameiet.

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?
Nei. Ikke noe egen oppmåling, annet enn det som ble opplyst da vi kjøpte leiligheten på prospekt i 2016.

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?
Nei. Ikke noe utover det som allerede er påbegynt. Men vi er kjent med at kommunen skal bygge sykkelstier, uklart hvor og når dette vil skje.

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. Ikke en direkte plage eller sjenanse, men leiligheten er nærmeste nabo til Intility arena der det foregår fotballkamper og arrangementer knyttet til kamper og Vålerenga. Videre er vi også naboer til skøytebanen på Valle Hovin som generer støy og aktiviteter på vinteren.

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Det fremkommer ingen TG3 eller TG2 for leiligheten.

TGIU (ikke undersøkt):

Varmtvannstank:

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i radiatorer
- Vannbåren gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Leiligheten er tilknyttet sentralvarmeanlegg for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via vannbåren varme i gulv på bad, samt radiatorer med direktevirkende termostater i oppholdsrom.

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

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 666,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader: 3 286,-
TV/bredbånd: 176,-
Garasje: 204,-

Felleskostnader inkluderer bredbånd, garasje, forretningsførsel, kommunale avgifter, diverse honorarer, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 025 211,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 100 843,- 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.

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.

Sameiet har egen hjemmeside på Vibbo:
https://vibbo.no/hovinenga/om
- Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.
- Det er kun tillat med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer.
- 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.

Styrets arbeid 2024/25:

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 fortsatte inn i 2025.

Heis:
Ny avtale med Schindler heis med tilgang til varslinger ved for eksempel heisstans (automatisk varsling).

Vaskefirma:
Det ble engasjert et nytt vaskefirma.

Neste generalforsamling vil avholdes 18.05.2026.

Styret informerer om følgende per 25.04.2026:

Er det oppdaget skadedyr i bygget?
- Nei, men vi har avtale med skadedyrfirma og har oversikt.

Er det noen planlagte arbeider i sameiet som vil føre til økte felleskostnader eller fellesutgifter?
- Nei.

Er det noe annet vi bør vite om bygget av eventuelle planer eller problemer?
- Nei.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold med opplysning om ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles langsiktige lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et underskudd på kroner 151 986,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 208 000,-. Utdrag av årsmøte 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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 tillat 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 innfyting, 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.

Det er kun tillat med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og utendørs fellesarealer. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Det er ikke tillat å benytte andre koke-, steke- eller grillenheter som ikke er godkjent for utendørs bruk. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Jf. Husordensreglene §7 bruk av grill.

Arbeider som kan medføre endring av fasade mot fellesareal kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

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

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 6688625

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 992 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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 ligger attraktivt til på Valle Hovin, med en sentral beliggenhet kombinert med en rolig og tilbaketrukket plassering. Her bor du med kort vei til både T-bane og buss, samt enkel adkomst til E6. Området er kjent for sine grønne omgivelser, og idylliske Hovindammen ligger like i nærheten, et populært sted for turer og rekreasjon året rundt.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Rema 1000 og Kiwi. Det er også kort avstand til Hasle Torg, hvor du finner Vinmonopolet, apotek og bakeri. På Fyrstikktorget på Helsfyr er det flere hyggelige serveringssteder og møteplasser.

Ved Intility Arena ligger spisesteder som Øst og Trewerket, med både matservering og arrangementer. På Ensjø, en kort spasertur unna, finner du Boulangerie M, et populært bakeri med godt utvalg, samt steder som Hy's Sushi & Wok og Frøken Smillas, som legger til rette for både gode måltider og sosiale opplevelser.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til Tøyen, Grünerløkka og Oslo sentrum, med et variert tilbud av butikker, kultur og uteliv. I nærområdet ligger også Kampen og Vålerenga, kjent for sjarmerende omgivelser og gode spisesteder som Kampen Bistro og Smia Galleri.

Nærområdet gir gode muligheter for aktiviteter. I tillegg til Hovindammen finner du Tiedemannsparken i kort avstand, med fine tur- og sykkelveier mot sentrum og marka. Det er også flere treningssentre i nærheten, blant annet SATS Hasle Torg og Fresh Fitness Ensjø. Vallhall Arena ligger også i området og er et populært tilbud for sportsinteresserte. Intility Arena er nærmeste nabo, noe som gir området et levende preg og kort vei til arrangementer og fasiliteter.

Kollektivtilbudet er svært godt. Det er gangavstand til bussholdeplass ved Valle, hvor blant annet buss 21 går mot sentrum og Helsfyr. Helsfyr fungerer som et viktig knutepunkt med flere T-banelinjer og bussforbindelser, samt flybuss til Oslo lufthavn, noe som gir enkel tilgang til resten av byen og regionen.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse, Valle:
- Linje 21
- FB5 (flybuss)

Bussforbindelser, Helsfyr T:
- Linje 68
- Linje 100
- Linje 110
- Linje 300

Bussforbindelse, Helsfyr:
- Linje 37

T-baneforbindelser, Helsfyr T:
- Linje 1 - 4

Skoler og barnehager
Valle Hovin idrettsbarnehage og Hovinenga barnehage ligger kun noen minutter gange fra leiligheten. Leiligheten sokner til Teglverket skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.04.2021.

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.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Pågående saker:

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 202460006
Status: Under behandling

Ved Grenseveien 82 - opparbeidelse av park og etablering av pergola - Park Innspurten
Saksnummer: 202522456
Status: Under behandling

Grenseveien 74 - forlengelse av gitt dispensasjon - Bruksendring til treningssenter
Saksnummer: 202510382
Status: Under behandling, søknad om ferdigattest.

Innspurten 16A - takterrasse
Saksnummer: 202511682
Status: Under behandling, rammetillatelse gitt.

Innspurten 11 - 13 - Oppføring av fem bygg for kontor, forretning og bevertning med parkeringskjeller - Valle felt B2 - Tidligere adresse: Strømsveien 110
Saksnummer: 202509430
Status: Ferdigstilt. Brukstillatelse gitt.

Fredrik Selmers vei 2 - riving
Saksnummer: 202511949
Status: Utført, sluttrapport for forurenset grunn.

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

301/130/213/104:
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

25.02.2026 - Dokumentnr: 216179 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.07.2018 - Dokumentnr: 1001191 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 104
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/24691

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 59 500,-
Factoring kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 100,-

Samlet skal selger betale kr. 158 675,- 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 1. mai 2026

Ansvarlig megler
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Megler
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet

Innspurten 8 A, 0663 OSLO

OSLO kommune

gnr. 130, bnr. 213, snr. 104

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



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2380 **Referansenummer:** RV7399

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Oda Fossheim
Sagstuen Nordvik
Bjørvika

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 7 etasje med heis. Leiligheten holder høy standard med bl.a. flislagt bad med vannbåren varme, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,54 m. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til nordøst vendt L-formet balkong på 17m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har ingen oppgraderings behov eller avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Leilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er i god stand.
Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er aluminiums beslått utvendig.
Nordøst vendt L-formet balkong på 17m2 av betong med plastfliser oppå. Rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, laminat i entreen og flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger/tak har overflater av malt lettbetong elementer, malte plater på bad.

Lettbetong elementer gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Malte glatte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderoms kabin innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant og speil med lys. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, 1:50 rundt sluket. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 39 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er balansert ventilasjon og tilluft under døren. Det er et hjørne stål sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Ventilasjon til balansert ventilasjons aggregat montert utenfor leiligheten.
Det er montert sprinkler system i leiligheten.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme i radiatorer og i gulv i baderom.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Balkong fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

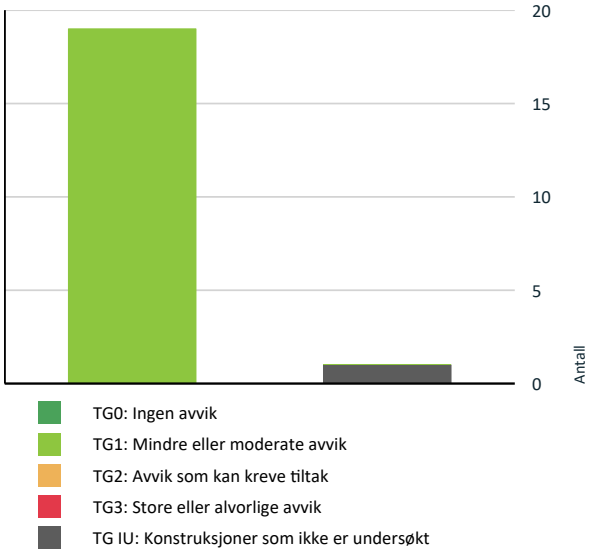
Leilighet

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

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2018

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Bygget er nytt i 2018.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte karmer av tre innvendig og aluminiums beslått utvendig med 3 lags isolerglass. Vinduer er i god stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Malt balkong dør med 3 lags isolerglass og brystning. Balkong døren er aluminiums beslått utvendig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøst vendt L-formet balkong på 17m2 av betong med plastfliser oppå. Rekkverk av stål og glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, laminat i entreen og flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger/tak har overflater av malt lettbetong elementer, malte plater på bad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Lettbetong elementer gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken og i ett soverom. Det er ikke oppdaget noen uvanlige høydeforskjeller i henhold til dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderoms kabin innredet med dusj hjørne med glass dører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant og speil med lys. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, 1:50 rundt sluket. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 39 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er balansert ventilasjon og tilluft under døren. Det er et hjørne stål sluk med sluk mansjett.



7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:50 rundt sluket. Det er 39 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hjørne stål sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.



7 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil med lys, dusj hjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg og tilluft under døren.

7 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderomskabin med stål i vegger. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med kjøkkenøy fra Drømmekjøkkenet med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.



7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon til balansert ventilasjons aggregat montert utenfor leiligheten.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert sprinkler system i leiligheten.



TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer og i gulv i baderom.
Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Branceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

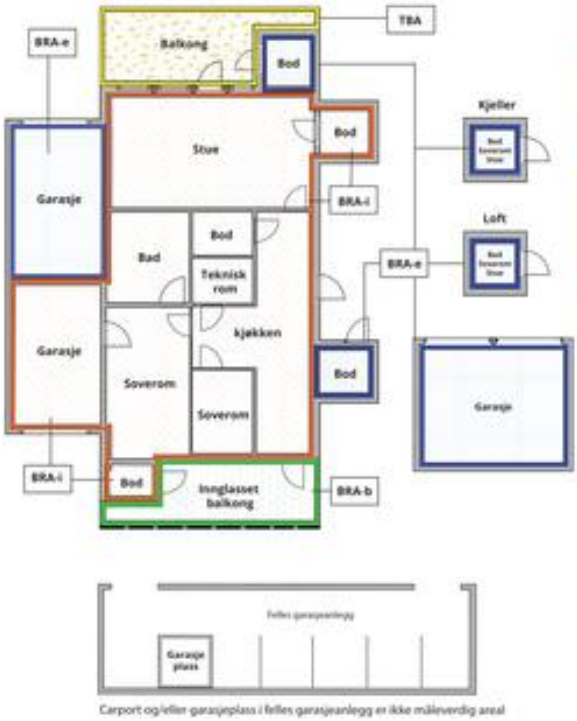
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7 etasje	81			81	17
Kjeller		5		5	
SUM	**81**	**5**			**17**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7 etasje	Entré, gang, bad, garderobe, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er nytt i 2018 og det har vært noe reklamasjoner på bla. ventilasjonsanlegget.
Alt av faglært og ufaglært arbeide på boligen er beskrevet i eiers egenerklæringsskjema.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	213		104	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Innspurten 8 A

Hjemmelshaver
Eliassen Dishanie Amit, Eliassen Tommy-Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet på Valle Hovin med kun få minutters gange til Helsfyr med butikksenter og knutepunkt for offentlig kommunikasjon med både buss og T-bane.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Østensjøveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 65 fra E6. Fortsett på Østensjøveien til målet. Innspurten 8

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dishanie Amit Eliassen	9578-5998-4-795746	2026-03-01 20:35:08
Tommy-andre Eliassen	9578-5998-4-1564508	2026-03-01 20:39:26

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
1. mars 2026

Oppdragsnummer
34-0028/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Innspurten 8A, 0663 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Tommy-Andre Eliassen, Dishanie Amit Eliassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2018

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: 3679035
Forsikret i: If skadeforsikring

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?
Nei

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i silikon i taket. Blitt reparert gjennom Selvaag ved tre anledninger. Vi er blitt forklart at det skyldes at det er betong bak flisene, samt bevegelser i bygget.

---

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

Eventuell kommentar: Det har vært vannlekkasje i garasjen som ble utbedret.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til noe utover det som er nevnt over med sprekk i silikon på badet.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært utfordrende med balansert ventilasjonsanlegg på sommeren i hele sameiet, dette ble reparert gjennom reklamasjonssak til Selvaag gjennom samaiet.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe egen oppmåling, annet enn det som ble opplyst da vi kjøpte leiligheten på prospekt i 2016.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe utover det som allerede er påbegynt. Men vi er kjent med at kommunen skal bygge sykkelstier, uklart hvor og når dette vil skje.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke en direkte plage eller sjenanse, men leiligheten er nærmeste nabo til Intility arena der det foregår fotballkamper og arrangementer knyttet til kamper og Vålerenga. Videre er vi også naboer til skøytebanen på Valle hovin som generer støy og aktiviteter på vinteren.

---

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: 34-0028/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tommy-andre Eliassen	**2026-03-01**	**Dishanie Amit Eliassen**	**2026-03-01**

Identifikasjon

Tommy-andre Eliassen

Identifikasjon

Dishanie Amit Eliassen

Signicat

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

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.

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 leke areal 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

Vedlegg

Stemmeberegning		Brøk	Antall stemmer
1	B	39	1
2	B	40	1
3	B	40	1
4	B	97	1
5	B	92	1
6	B	41	1
7	B	84	1
8	B	80	1
9	B	40	1
10	B	97	1
11	B	92	1
12	B	41	1
13	B	44	1
14	B	46	1
15	B	80	1
16	B	40	1
17	B	97	1
18	B	92	1
19	B	41	1
20	B	44	1
21	B	46	1
22	B	80	1
23	B	40	1
24	B	97	1
25	B	92	1
26	B	41	1
27	B	44	1
28	B	46	1
29	B	80	1
30	B	40	1
31	B	97	1
32	B	92	1
33	B	41	1
34	B	44	1
35	B	46	1
36	B	80	1
37	B	40	1
38	B	97	1
39	B	92	1
40	B	41	1
41	B	44	1
42	B	46	1
43	B	80	1

44	B	40	1
45	B	97	1
46	B	92	1
47	B	41	1
48	B	44	1
49	B	46	1
50	B	59	1
51	B	56	1
52	B	62	1
53	B	53	1
54	B	74	1
55	B	59	1
56	B	56	1
57	B	62	1
58	B	53	1
59	B	74	1
60	B	54	1
61	B	60	1
62	B	62	1
63	B	62	1
64	B	61	1
65	B	69	1
66	B	81	1
67	B	56	1
68	B	62	1
69	B	53	1
70	B	53	1
71	B	87	1
72	B	96	1
73	B	62	1
74	B	62	1
75	B	61	1
76	B	84	1
77	B	81	1
78	B	56	1
79	B	62	1
80	B	53	1
81	B	115	1
82	B	85	1
83	B	62	1
84	B	62	1
85	B	61	1
86	B	84	1
87	B	81	1

88	B	56	1
89	B	62	1
90	B	53	1
91	B	89	1
92	B	97	1
93	B	62	1
94	B	61	1
95	B	84	1
96	B	81	1
97	B	56	1
98	B	53	1
99	B	99	1
100	B	85	1
101	B	62	1
102	B	61	1
103	B	84	1
104	B	81	1
105	B	56	1
106	B	106	1
107	B	95	1
108	B	61	1
109	B	84	1
110	B	81	1
111	B	122	1
112	B	84	1
113	B	84	1
114	B	85	1
115	B	40	1
116	B	48	1
117	B	59	1
118	B	37	1
119	B	48	1
120	B	59	1
121	B	104	1
122	B	81	1
123	B	44	1
124	B	56	1
125	B	42	1
126	B	52	1
127	B	61	1
128	B	47	1
129	B	88	1
130	B	85	1
131	B	40	1

132	B	48	1
133	B	59	1
134	B	49	1
135	B	48	1
136	B	59	1
137	B	104	1
138	B	81	1
139	B	44	1
140	B	56	1
141	B	70	1
142	B	61	1
143	B	61	1
144	B	47	1
145	B	88	1
146	B	85	1
147	B	59	1
148	B	48	1
149	B	59	1
150	B	97	1
151	B	37	1
152	B	48	1
153	B	59	1
154	B	104	1
155	B	81	1
156	B	44	1
157	B	56	1
158	B	46	1
159	B	61	1
160	B	61	1
161	B	64	1
162	B	88	1
163	B	85	1
164	B	59	1
165	B	48	1
166	B	59	1
167	B	97	1
168	B	37	1
169	B	48	1
170	B	59	1
171	B	104	1
172	B	81	1
173	B	44	1
174	B	56	1
175	B	46	1

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

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

269	B	95	1
270	B	45	1
271	B	42	1
272	B	82	1
273	B	101	1
274	B	45	1
275	B	53	1
276	B	94	1
277	B	94	1
278	B	45	1
279	B	42	1
280	B	81	1
281	B	95	1
282	B	45	1
283	B	42	1
284	B	82	1
285	B	95	1
286	B	45	1
287	B	42	1
288	B	82	1
289	B	101	1
290	B	45	1
291	B	53	1
292	B	94	1
293	B	94	1
294	B	45	1
295	B	42	1
296	B	81	1
297	B	95	1
298	B	45	1
299	B	42	1
300	B	82	1
301	B	95	1
302	B	45	1
303	B	42	1
304	B	82	1
305	B	101	1
306	B	45	1
307	B	53	1
308	B	94	1
309	B	94	1
310	B	45	1
311	B	42	1
312	B	81	1
313	B	95	1
314	B	45	1
315	B	42	1

316	B	82	1
317	B	95	1
318	B	45	1
319	B	42	1
320	B	110	1
321	B	97	1
322	B	94	1
323	B	45	1
324	B	42	1
325	B	81	1
326	B	95	1
327	B	45	1
328	B	42	1
329	B	82	1
330	B	95	1
331	B	45	1
332	B	42	1
333	B	80	1
334	B	94	1
335	B	45	1
336	B	42	1
337	B	81	1
338	B	95	1
339	B	45	1
340	B	42	1
341	B	110	1
342	B	97	1
343	B	94	1
344	B	45	1
345	B	42	1
346	B	45	1
347	B	41	1
348	B	101	1
349	B	118	1
350	B	94	1
351	B	45	1
352	B	42	1
353	B	113	1
354	B	93	1
355	N	729	11
356	N	41	1
357	N	238	0
		SUM	366

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

Næring 357 ikke stemmerett

VEDTEKTER
FOR
Hovinenga Garasjesameie

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

Nordvik Bjørvika
v/Oda Sagstuen
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: o.sagstuen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0028/26 . Vår ref.: 7877-1-104 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinenga
Organisasjonsnr:	921564074
Seksjonseier:	Eliassen, Dishanie Amit
Medeier:	Eliassen, Tommy-Andre
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Innspurten 8 A, 0663 OSLO
Seksjonsnummer:	104
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: 3 456,24,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 286,24	
Etterslep: TV/bredbånd		6,00 fra 01.06.2026
TV/bredbånd	170,00	176,00 fra 01.05.2026

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:	160,-
Fradragsberettigede kostnader:	10,-
Annen formue:	7 849,-
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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.25
Selskapsnummer: 7877 **Selskapsnavn:** SAMEIET HOVINENGA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Vegard Tveita (OBOS) velges som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Selma Sarotic velges som protokollvitne

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 500 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Beboerforslag til endring av Husordensreglenes § 8 om Dyrehold

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”

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Husordensreglene §2 Hensynet til øvrige beboere

Endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Husordensreglene §7 Bruk av grill

Endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Husordensreglene § 10 Brudd på husordensreglene

Endring godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedtektenes §6 om Bygningsmessige arbeider

Endringer godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Inge Manfred Bjørlin

☐ Selma Sarotic

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Amanda Midtun

☐ Leif Ketil Solberg

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

Transaksjon 09222115557545136234 Signert SS

Styrerommet fra OBOS

Protokoll fra styremøte 16. mars 2026

Boligselskap: SAMEIET HOVINENGA (7877)
Klokkeslett: 19:00
Sted: Styrerommet

Møtedeltagere: Selma Sarotic, Inge Manfred Bjørlin, Endre Solvang, Øystein Tonstad Leknes, Hanne Julie Nilsen Ansnes

Signert av: Endre Solvang /s/, Inge Manfred Bjørlin /s/, Øystein Tonstad Leknes /s/, Selma Sarotic /s/, Hanne Julie Nilsen Ansnes /s/

Sak 1

Valgkomite på besøk

Notater fra møtet

3 kandidater har meldt seg så langt.

Vedtak

Fristen utvides med 1-2 uker for å se om vi også får inn kvinnelige kandidater. Valgkomiteen intervjuer kandidatene rett etter påske, og avgir sin innstilling.

Sak 2

Godkjenning av saksliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med sakslisten. Dersom styret er enige i det, kan sakslisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner sakslisten og innkallingen.

Vedtak

Godkjent

Sak 3

Økonomi/budsjett/prognose

Notater fra møtet

Ser bra ut så langt, og likviditeten er god.

Vedtak

Tatt til orientering

Sak 4

HMS

Notater fra møtet

Sameiet må ha en ny avtale med Installatøren om brannvarslingsanlegg og nødlys, siden barnehagen skal innlemmes. Det bør vurderes om det er én felles avtale med alt eller separate avtaler for barnehagen og sameiet forøvrig. Dette bør på plass før årskontroll i juli/august.

Øystein sjekker med Installatøren, Elektro Sivert og evnt andre leverandører.

Oppfølging av UPS.

2 røykdetektorer på batteri, og den ene må nå byttes. Eier har fått beskjed.

Bør sjekke om vaktmester snur alle brannslukkingsappartene årlig. Apparatene må også snart ha service.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Sak 5

Årsmøte

status

Notater fra møtet

Lokale på Intility arena er bekreftet. Selma tar hånd om servering.

Vedtak

Styret ønsker å fremme følgende sak på årsmøtet:

Styret ønsker å redusere maksantallet til antall døgn korttidsutleie pr år, fra 90 til 60 dager. Ref Eierseksjonsloven §24. Inge utformer forslag til ny paragraf om korttidsutleie til vedtektene.

Det ønskes også en egen paragraf som sier at all utleie skal meldes til styret, og langtidsleietakere skal legges inn i Vibbo. Det bør vurderes om det bør henvises til utdypende utleieregler som oppdateres av styret.

Sak 6

Unloc doorbell

F.eks. til årsmøtet?

Takk for forespørsel vedr Doorbell: https://www.unloc.app/doorbell

Her følger kostnadsbilde (ink mva):

Elektronisk signert 6. april 2026

Maskinvare og installasjon Tentronica 5G modul: 5 990kr pr. dør

(Erstatter dagens blutetooth-løsning, og sørger for en raskere og mer oppdatert løsning via 5G. Fjernåpning av dør nå mulig)

Månedspris: 490kr pr.dør

Installasjon på 11 dører vil si **65 890kr** i engangskostnad og **5 390kr** pr. måned. (Dette kommer i tillegg til dagens månedspris på «OBOS-mobilnøkkel»)

Vedtak

Tas til ettertanke og vurderes på nytt senere.

Saken følges opp senere.

Sak 7

Vedlikehold

Fikse garasjeskader gulv og leilighet. Obos prosjekt dyrt men bra

Notater fra møtet

Timepris 1.890,- + mva, estimert 8-12 timer. SHA-plan 16.000,- + mva. Timepris 1.890,- for oppfølging i byggetid. Antar at totalkostnaden kan komme på opptil 130.000,-, om kostnadene for leiligheten tas ved forsikringen.

Vedtak

Styret vedtar at arbeidet gjennomføres, og gir styreleder fullmakt på inntil 150.000,- inkl. mva. Om arbeidet overstiger denne summen bør saken behandles på nytt i styret.

Sak 8

Rens ventilasjon

Trolig behov. Rapport kommer. Mulig kostnad minst på 300 000.

Samtidig gjøre kontroll av ev motor på kjøkken

Vedtak 12. januar 2026 – Styret avventer rapport før vedtak om videre oppfølging.

Vedtak 18. februar 2026 – Utsettes. Rapport ikke mottatt.

Vedtak 16. mars 2026 – Styreleder innhenter tilbud og kommer tilbake til styret med kostnad.

Notater fra møtet

I rapporten fra Stillesby anbefales det å gjennomføre rensing. Det vil ikke være nødvendig å rense tilluftkanalen, men utgående luftkanal der det samler seg støv. Antar at arbeidet kan koste opp mot 300.000,-. Man bør samtidig gjennomføre kontroll av kjøkkenvifter, at ingen har installert vifte med motor.

Vedtak

Styreleder innhenter tilbud og kommer tilbake til styret med kostnad.

Elektronisk signert 6. april 2026

Saken følges opp senere.

Sak 9

Boning

Kjøre på? pluss nedvask? Boning natt

Notater fra møtet

Styreleder anbefaler at boning gjennomføres. Dette vil koste 126.500,- + mva.

Det anbefales også en hovedvask (vegger, gulv, vinduer). Kostnad 84.000,- + mva.

Vedtak

Styret vedtok å gjennomføre boning og hovedvask (inkludert styrerommet), og inkludert vinduer i inngangspartiene og styrerommet.

Sak 10

Optivarme fra Hafslund

KI-styrt temperaturinngang på varmen i anlegget, basert på tempsensorer i representativt utvalg leiligheter (40%). Noe sånn som 40kr per måned per leilighet. Dette mener de vil spare oss for penger og gi en mer behagelig temperatur (f.eks. 22 grader (bestemt av styret) hvis man har på maks på radiatorer gjennom året). Se epost fra 9.1.26

Vedtak 12. januar 2026 – Saken tas opp igjen i neste styremøte.

Vedtak 18. februar 2026 – Utsettes.

Vedtak 16. mars 2026 – Utsettes

Vedtak

Utsettes

Saken følges opp senere.

Vedlegg

1. One-pager Optivarme 09.02.pdf

Sak 11

Vårdugnad 2026

Endre er på jobb i Stjørdal den mest aktuelle dagen lørdag 25.4 og på fjellet den neste, så enten må vi ta dugnad lørdag 18.4 eller 16.5. Hva tenker styret er best?

Elektronisk signert 6. april 2026

Vedtak
Vedtas vårdugnad lørdag 18. april. Endre tar hovedansvar for dugnaden, og Selma tar ansvar for innkjøp av blomster

Sak 12

Garasjeplasser.no

Iverksette?

20kr t og 100kr døgnet

eller annet?

Gir ikke eksterne nøkkel til garasje. Som nå, må låses inn.

Vedtak

Saken ønskes fremmet for årsmøtet. Inge utformer forslag til saksframlegg og vedtak, inkludert styrets innstilling

Saken følges opp senere.

Sak 13

Oversikt styret og oppgaver

I mer detalj, fordi minst en slutter i styret, slik at vi har god oversikt og rutiner

Notater fra møtet

Øystein har delt lenke med liste over oppgaver. Hver enkelt går gjennom listen og ser om noe mangler:
https://docs.google.com/spreadsheets/d/14RtrzuhwJJDb3jw_DkcPSROpnefm6FsXgqCZuzdIsUA/edit?usp=sharing

Vedtak

Tas til etterretning, og alle styremedlemmene går gjennom listen.

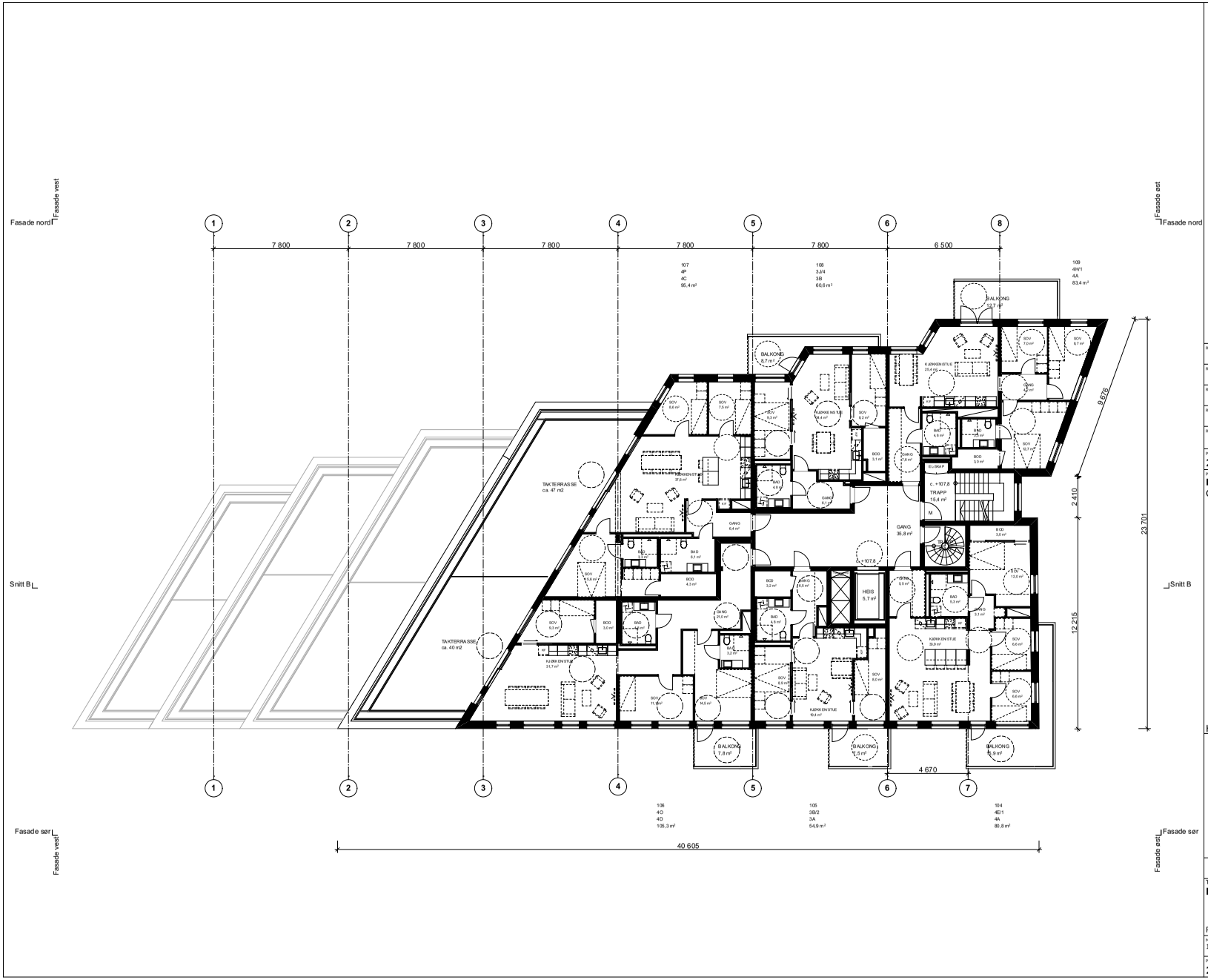
Saken følges opp senere.

Sak 14

Neste styremøte

Vedtak

Torsdag 16. april kl. 19.00


Fasade nord
Fasade vest
Snitt B
Fasade sør
Fasade vest
Fasade øst
Fasade nord
Snitt B
Fasade sør
Fasade øst
1
2
3
4
5
6
7
8
7 800
7 800
7 800
7 800
7 800
6 500
40 605
4 670
9 676
2 410
12 215
23 701
107
4P
4C
95,4 m²
108
3Jf4
3B
60,6 m²
109
4H/1
4A
83,4 m²
106
4O
4D
105,3 m²
105
3B/2
3A
54,9 m²
104
4E/1
4A
80,8 m²
BALKONG
12,7 m²
BALKONG
8,7 m²
BALKONG
7,8 m²
BALKONG
7,8 m²
BALKONG
7,8 m²
TAKTERRASSE
ca. 47 m2
TAKTERRASSE
ca. 40 m2
KJØKKEN STUE
37,6 m²
K.KJØKKEN STUE
25,4 m²
KJØKKEN STUE
32,4 m²
KJØKKEN STUE
31,7 m²
KJØKKEN STUE
32,0 m²
KJØKKEN STUE
16,4 m²
GANG
6,4 m²
GANG
35,8 m²
GANG
27,6 m²
GANG
6,1 m²
TRAPP
15,4 m²
c. +107,8
HEIS
5,7 m²
SOV
8,7 m²
SOV
7,5 m²
SOV
8,3 m²
SOV
8,2 m²
SOV
8,7 m²
SOV
8,6 m²
SOV
8,3 m²
SOV
11,9 m²
SOV
8,9 m²
SOV
8,6 m²
SOV
8,6 m²
BAD
4,6 m²
BAD
6,1 m²
BAD
4,6 m²
BAD
5,2 m²
BAD
4,6 m²
BOD
5,1 m²
BOD
5,0 m²
BOD
4,3 m²
BOD
5,0 m²
BOD
12,0 m²
BOD
5,0 m²
VASK
5,5 m²
VASK
5,1 m²
VASK
4,3 m²
VASK
5,1 m²
VASK
5,1 m²
VASK
5,1

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

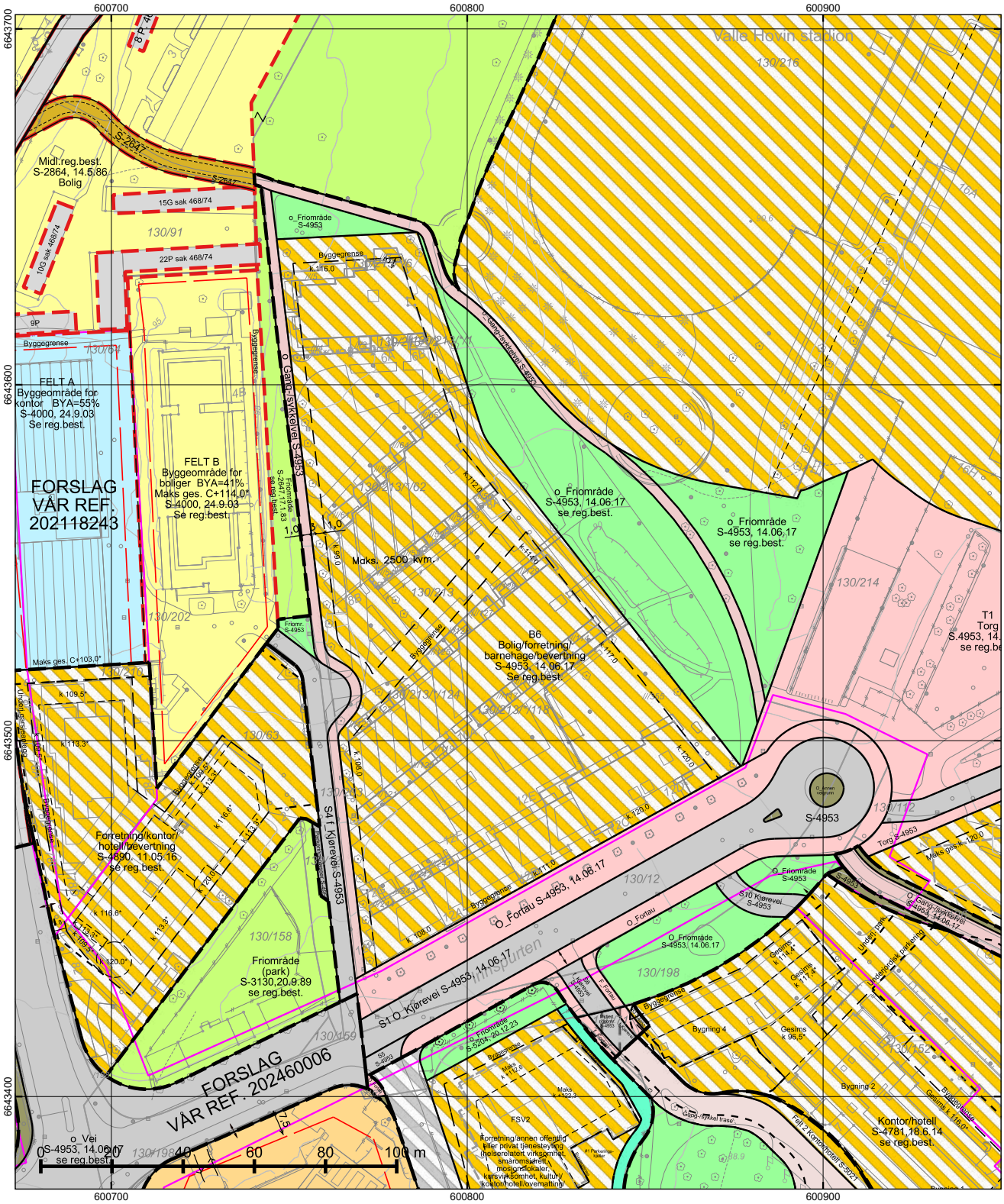
Reguleringskart

– 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: 156936/ 86531658
Deres ref.:
Adresse: Innspurten 8
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: 29.04.2026
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: 156936/ 86531658

Deres ref.:

Adresse: Innspurten 8

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: 29.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156936/86531658
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



enova

Energiattest



Adresse	
Innspurten 8A, 0663 OSLO	
Dato for energimerking **27.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275862**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300570253**
Gårdsnummer **130**	Bruksnummer **213**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0704**



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 **4 504,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **4 504,0 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
65,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
90,21 kWh/m²	**406 295 kWh**



Innspurten 8A, 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 (30)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Innspurten 8A	300570253	H0408	85	0	
Innspurten 8A	300570253	H0409	86	0	
Innspurten 8A	300570253	H0410	77	0	
Innspurten 8A	300570253	H0501	88	0	
Innspurten 8A	300570253	H0502	89	0	
Innspurten 8A	300570253	H0503	90	0	
Innspurten 8A	300570253	H0504	91	0	
Innspurten 8A	300570253	H0505	92	0	
Innspurten 8A	300570253	H0506	93	0	
Innspurten 8A	300570253	H0507	94	0	
Innspurten 8A	300570253	H0508	95	0	
Innspurten 8A	300570253	H0509	87	0	
Innspurten 8A	300570253	H0601	97	0	
Innspurten 8A	300570253	H0602	98	0	
Innspurten 8A	300570253	H0603	99	0	
Innspurten 8A	300570253	H0604	100	0	
Innspurten 8A	300570253	H0605	101	0	
Innspurten 8A	300570253	H0606	102	0	
Innspurten 8A	300570253	H0607	103	0	
Innspurten 8A	300570253	H0608	96	0	

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Innspurten 8A	300570253	H0701	105	0	
Innspurten 8A	300570253	H0702	106	0	
Innspurten 8A	300570253	H0703	107	0	
Innspurten 8A	300570253	H0704	108	0	
Innspurten 8A	300570253	H0705	109	0	
Innspurten 8A	300570253	H0706	104	0	
Innspurten 8A	300570253	H0801	111	0	
Innspurten 8A	300570253	H0802	112	0	
Innspurten 8A	300570253	H0803	113	0	
Innspurten 8A	300570253	H0804	110	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	2 589,09 m²
Areal tak	869,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 008,11 m²
Oppvarmet BRA	4 504,00 m²
Oppvarmet luftvolum	11710,40 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 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	0,81 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,38 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,04 h^{-1}
Lekkasjetall dato	15.06.2018
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	1,49 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	12,04 %
Sentral varmekilde - Fjernvarme	0,95	87,96 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		52,20 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	0,11
2	Tak	0,03
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,18
5	Kuldebroer	0,03
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**0,34**
6	Infiltrasjon	0,06
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**0,41**
7	Ventilasjon	0,15
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**0,55**

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	12,15	2,45	14,60	0,95	15,40
1b Ventilasjonsvarme	5,87	0,00	5,87	0,88	6,67
2 Varmtvann	25,06	3,23	28,29	0,95	29,78
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	9,07	0,00	9,07	1,00	9,07
4b Pumper	0,35	0,00	0,35	1,00	0,35
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	**81,43**	**5,68**	**87,12**	**-**	**90,21**

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	202 810	45,03
	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	203485	45,18
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**406 295**	**90,21**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**406 295**	**90**

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

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	172 748	38,35
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	30 062	6,67
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	**202 810**	**45,03**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**202 810**	**45,03**

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	45,03	1,00	45,03
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	45,18	0,45	20,33
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	**90,21**		**65,36**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	65,36 kWh/(m²·år)

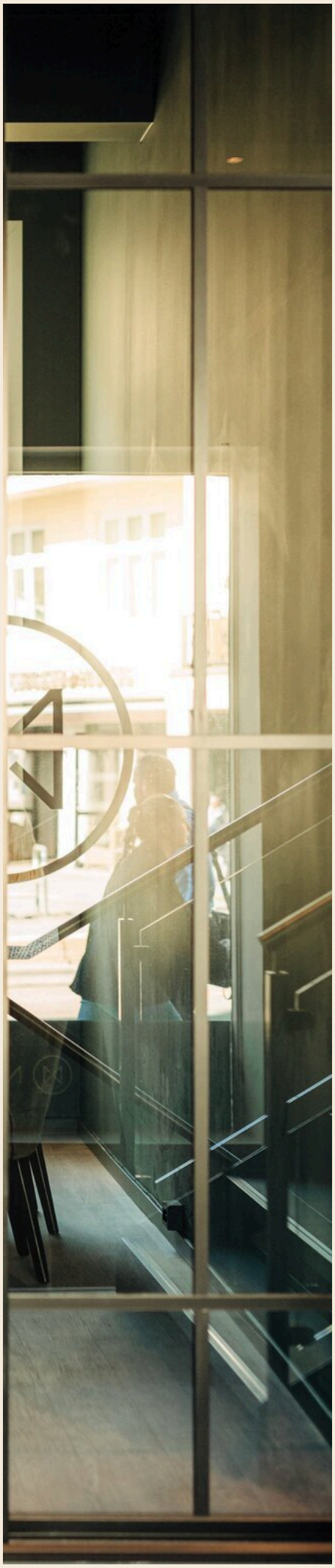
Ingen målt energibruk rapportert

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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 Gamle Oslo 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 boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0028/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Innspurten 8A 0663 OSLO
Matrikkel: Gnr 130, bnr 213, snr 104 / 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)

Denne boligen er presentert av:



Oda Fossheim Sagstuen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.sagstuen@nordvikbolig.no
932 20 294



Bjørnar Hagerup Nilssen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
b.nilssen@nordvikbolig.no
466 61 850

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