NORDVIK

Grenseveien 57C

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Grenseveien 57C

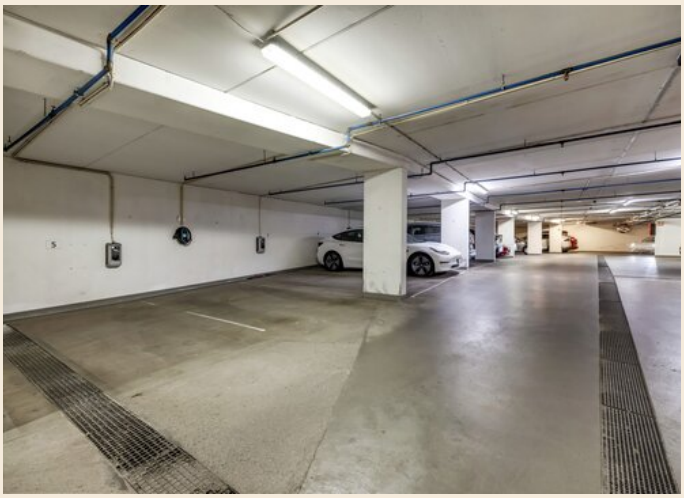
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
64	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.10.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende 3-roms hjørneleilighet med stor sydvestvendt balkong | Gjennomgående planløsning | Garasjeplass m/el-billader

Prisantydning	**7 700 000,-**
Omkostninger	**193 590,-**
Totalpris	**7 893 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 164,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

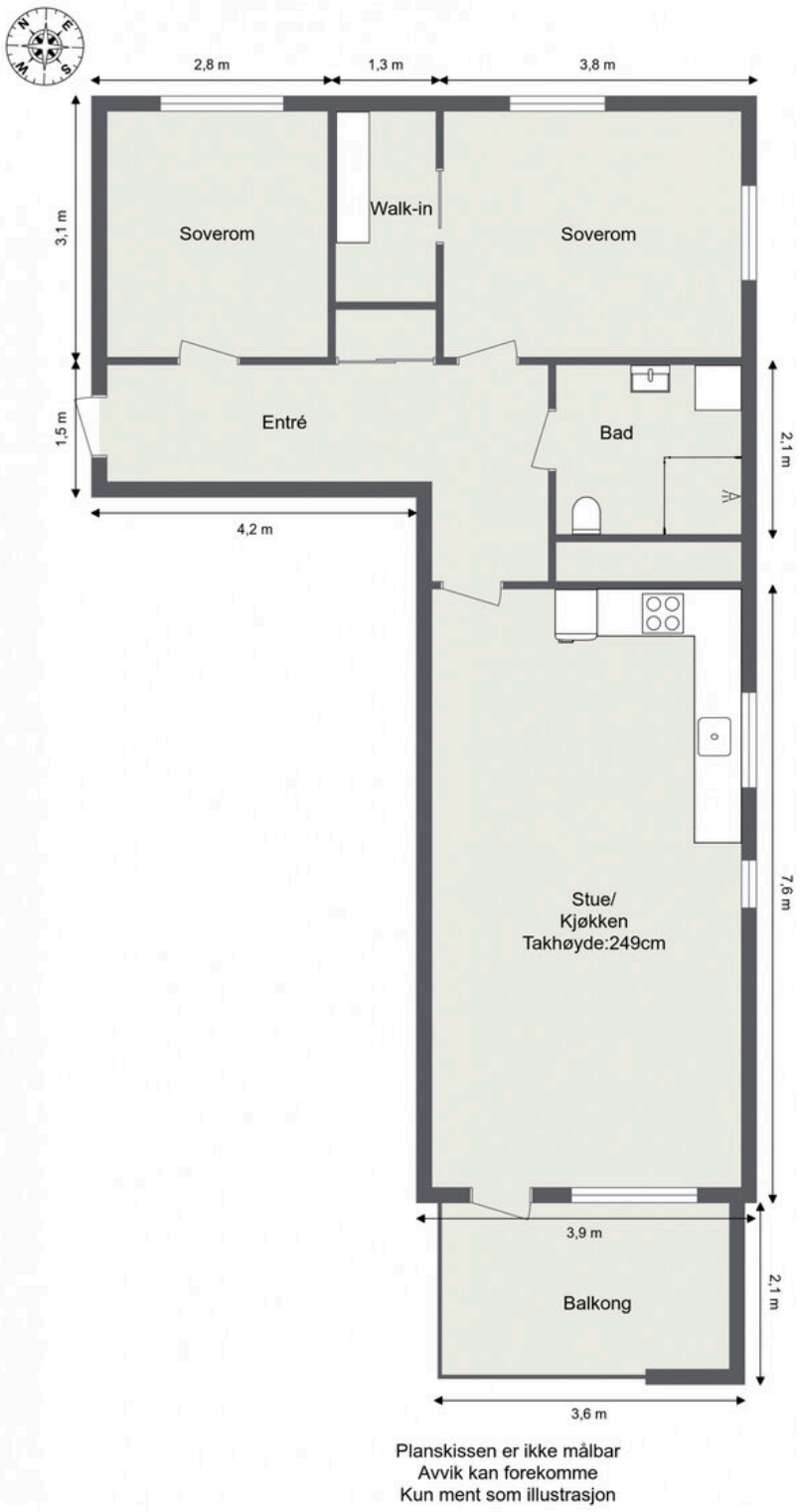
Velkommen til Grenseveien 57C!
Lys og moderne 3-roms selveierleilighet fra 2016, med gjennomgående planløsning og stor balkong vendt mot rolige grøntområder. Leiligheten ligger i 3. etasje med heis, og har en attraktiv beliggenhet på Hasle. Det er kort vei til sentrum med T-bane, buss og sykkel, samtidig som du har grønne og fredelige omgivelser rett utenfor døren.

Moderne standard fra 2016 (Kun tg1)
Stor, sydvestvendt balkong mot grøntområder
Gjennomgående og god planløsning
Heis til leilighetsplan
Parkeringsplass med el-billader i garasjekjeller
Vannbåren varme og balansert ventilasjon
Romslig kjellerbod på 7 m^2
Matbutikker, SATS og Hasle Torg i umiddelbar nærhet
Parker, turområder og bekk like ved
Barnevennlig nabolag

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Grenseveien 57C
Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon





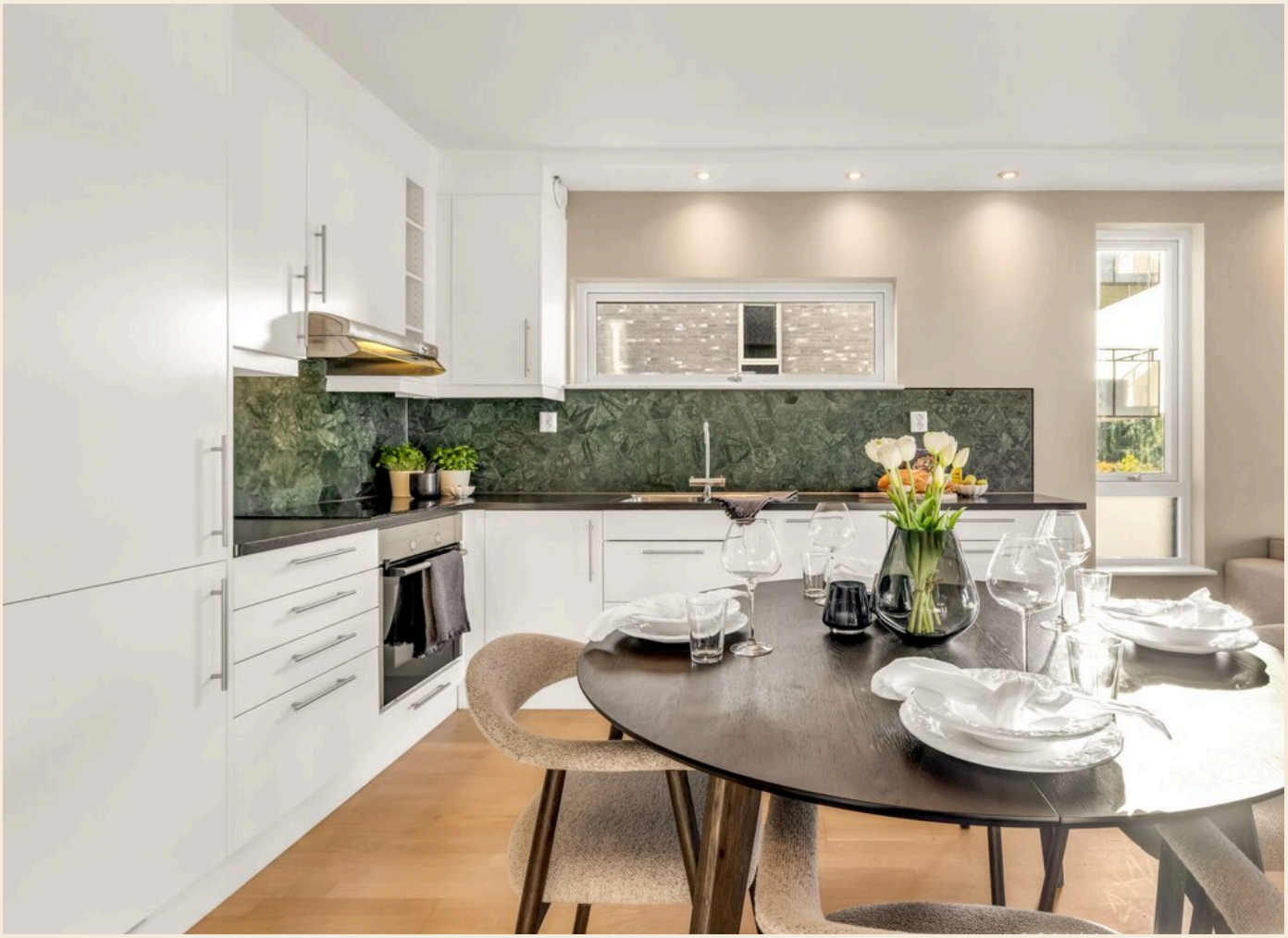









Aichas salatfantasier












KRAGERØ



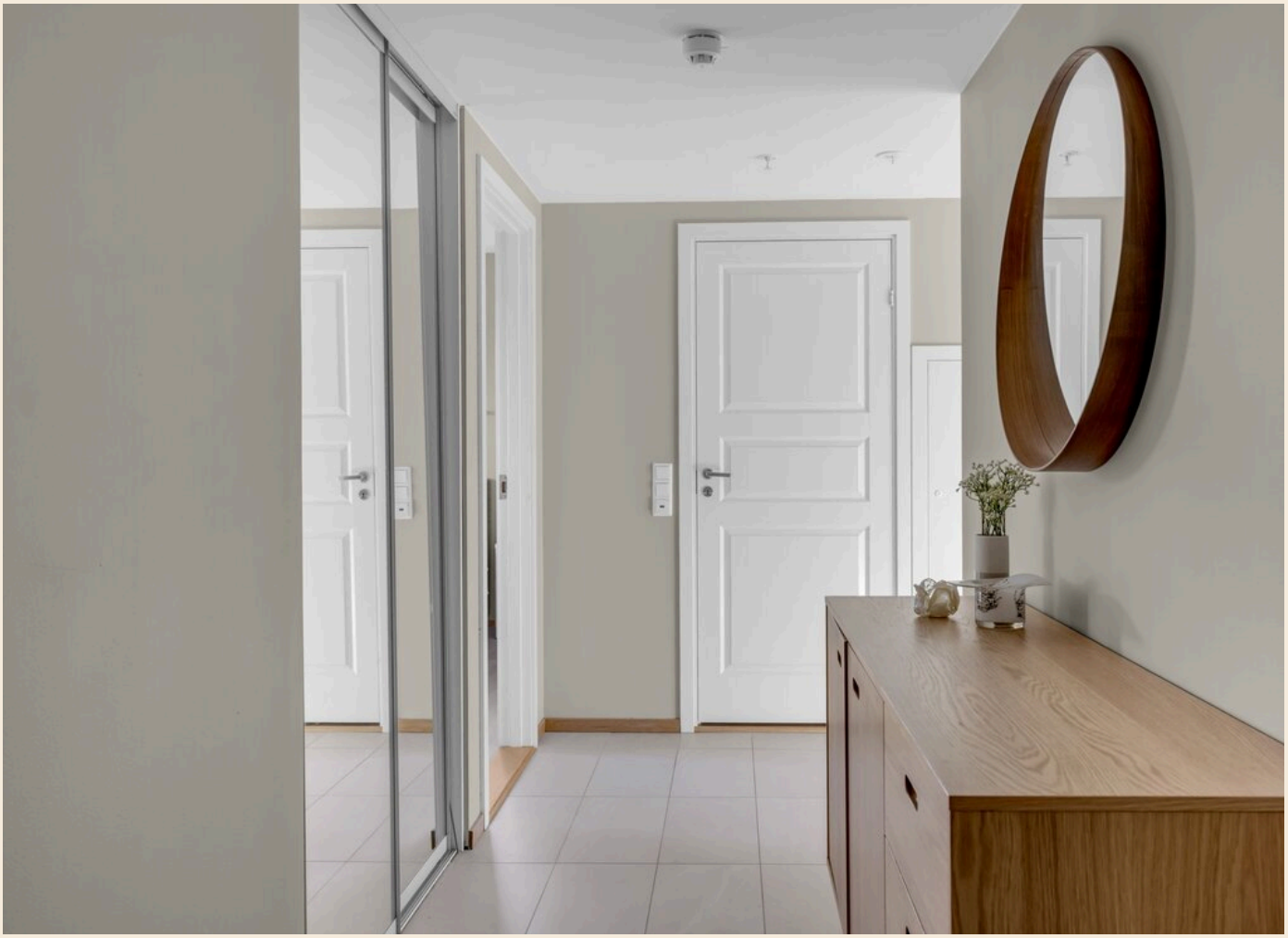



KRAGERØ
KRAGERØ

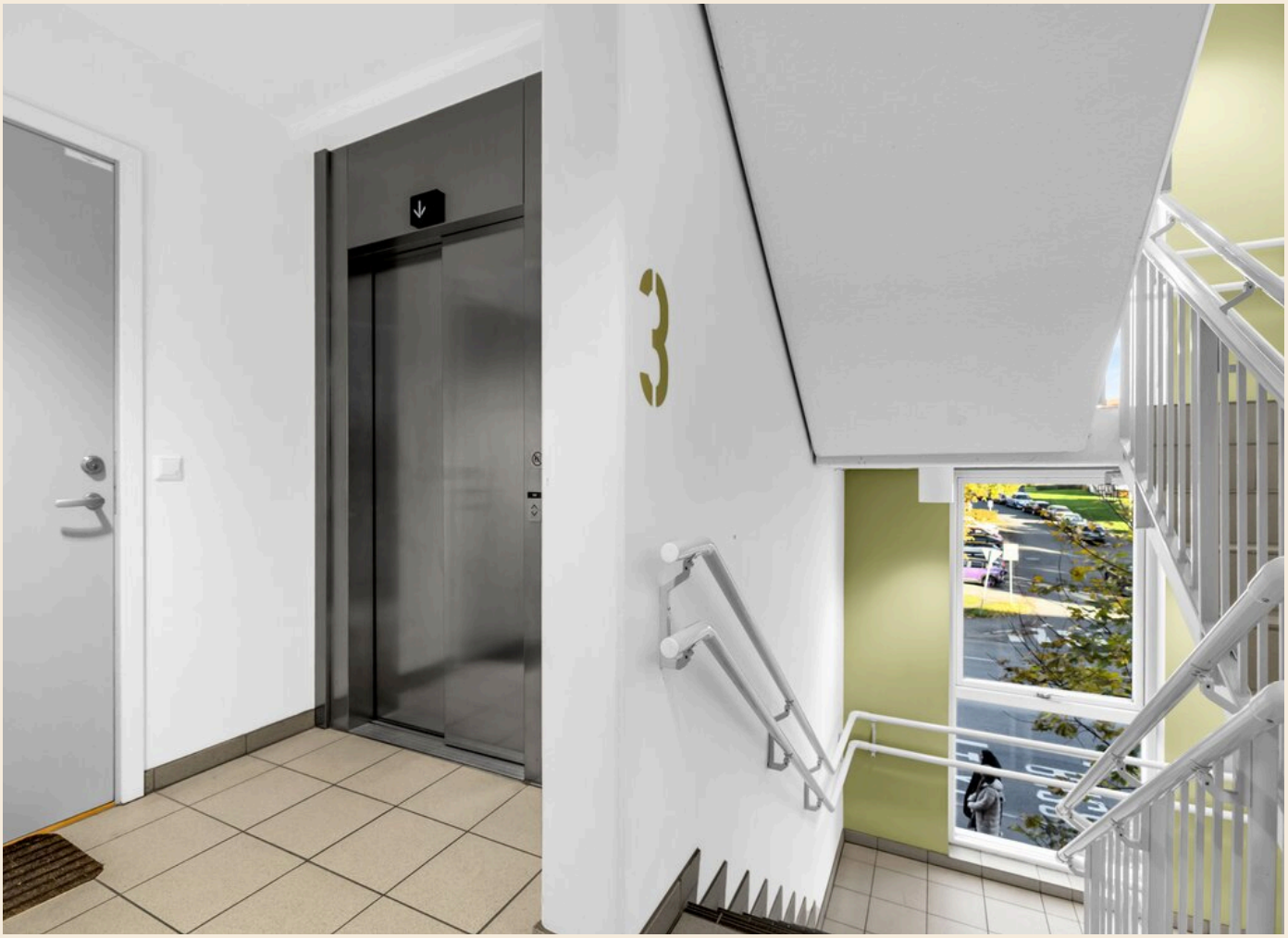


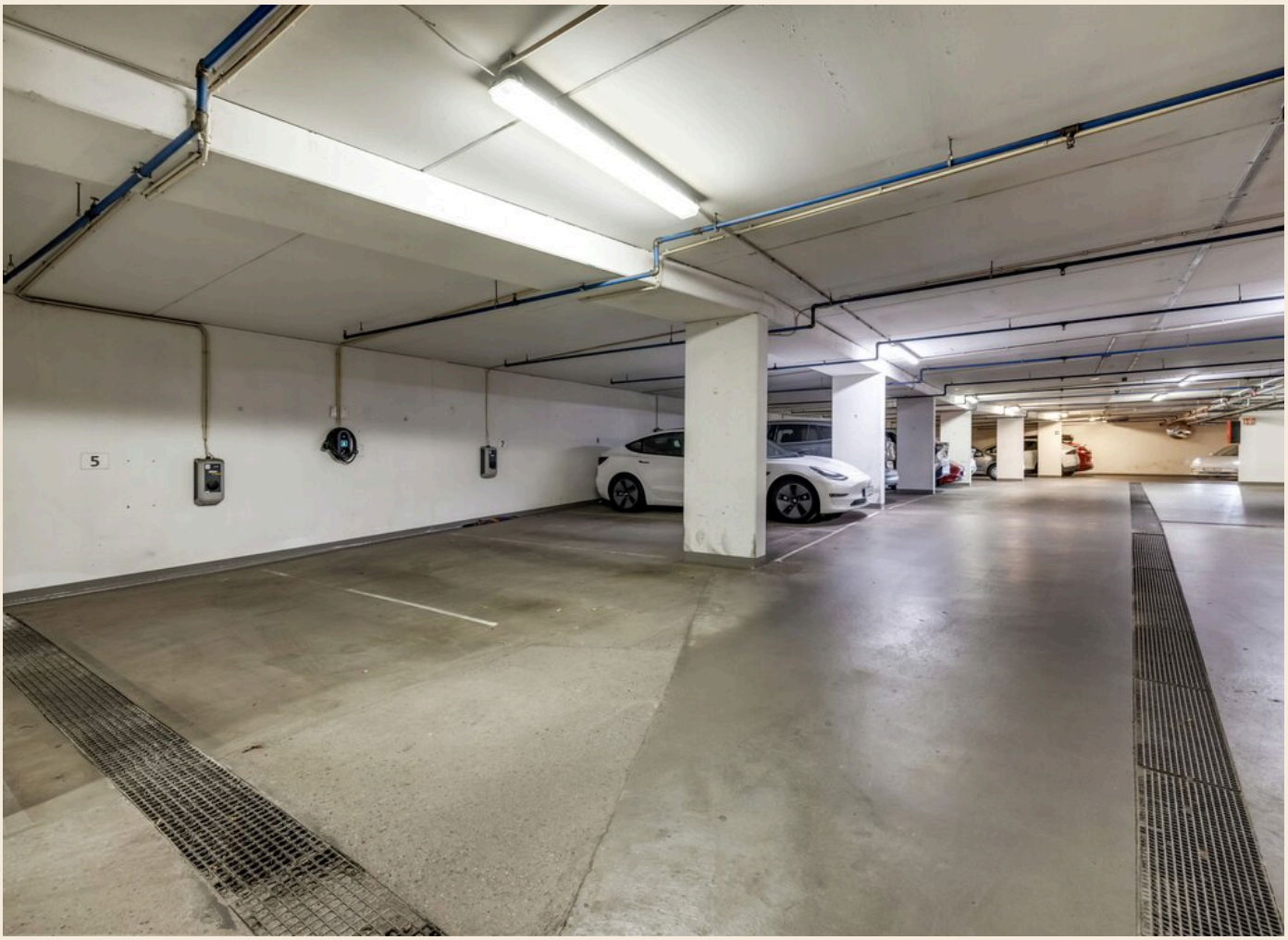









3


5


Sprinkler-
ventil
innenfor
57 C


Sone
LADESTANS FORBUDT
FORAN BOMMEN



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0140/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grenseveien 57C, 0576 OSLO
Gnr 128, bnr 92, snr 9 i Oslo kommune

Selgere
Patrick Rowlands
Kamilla Eline Gjengstø

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
192 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
193 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
206 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 893 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 906 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, walk-in-garderobe.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 8 kvm. Sydvestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjeller bod.
Total BRA: 7 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Bod i kjeller på 7 m² er ikke medregnet i boligens interne bruksareal (BRA-i), men er inkludert i eksternt bruksareal (BRA-e). Arealene er oppgitt i henhold til den nye arealstandarden NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter og piper som inngår i det interne bruksarealet (BRA-i).

- Utover ovennevnte arealer medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad og 2 soverom.

Standard
Entré:
Leiligheten har en romslig og innbydende entré med flislagt gulv og god plass til å henge fra seg yttertøy. Knaggene og skyvedørsgarderoben med speilfronter gir god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Fra entréen er det adkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater og direkte utgang til den sydvestvendte balkongen. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og ligger i åpen

forbindelse med kjøkkenet. Det gir en sosial og trivelig løsning. Downlights i himlingen og parkett på gulvet gir en lun og moderne atmosfære.

Kjøkken:
Moderne kjøkken fra Marbodal med hvite, glatte fronter, mørk benkeplate og en grønn flislagt vegg over benken som gir rommet et lekkert preg. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og har integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Den åpne løsningen mot stuen gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær.

Bad:
Flislagt bad med dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett. Badet har servantskap med skuffer, speilskap med belysning og skap som gir god oppbevaringsplass. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har eget walk-in-closet med god plass til klær og oppbevaring. Rolige farger og god lysinnslipp gir en behagelig atmosfære.

Soverom 2:
Soverom 2 har god plass til seng og skrivebord, og har overskap for ekstra oppbevaring. Rommet fungerer perfekt som hjemmekontor, gjesterom eller TV-stue.

Balkong:
Stor og sydvestvendt balkong med gode solforhold, særlig på ettermiddag og kveld i sommerhalvåret. Leveggen i tre bidrar til privatliv samtidig som du har utsikt mot grøntområder og bekkedraget.

Bod og parkering:
Til leiligheten hører en romslig kjellerbod på 7 m² og en egen parkeringsplass med el-billader i garasjeanlegget, med heis direkte til leilighetsplanet.

Parkering
Det medfølger garasjeplass nr. 5 med el-bil lader i parkeringshuset under eiendommen.

Plassen er tinglyst som ideel andel til seksjonen (realsameie) og følger seksjonen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er også 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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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
Eventuell kommentar: Vi vet ikke om annet enn fasadevask og bytting av garasjedør

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Stavern Taksering AS /Bernt Egil Grubbe

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. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk fra 2016, med heisadkomst. Det medfølger parkeringsplass med elbillader i
felles garasjeanlegg og kjellerbod på ca. 7 m². Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Badet er flislagt med gulvvarme og

opplegg for vaskemaskin. Oppholdsrommene har parkettgulv som ble slipt og lakkert i 2025. Stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold, takhøyde på ca. 2,49 meter og utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Boligen fremstår i god teknisk stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert avvik vurdert til TG2 eller TG3, og det er ikke avdekket behov for større oppgraderinger. Alle undersøkte bygningsdeler er nærmere beskrevet og vurdert under de respektive punktene i rapporten.
Leilighet - Byggeår: 2016

Oppgraderinger gjort i nyere tid:
I 2024 ble det utført innvendige oppgraderinger i boligen, herunder maling av vegger samt legging av fliser i entré og over
kjøkkenbenk. Parkettgulvene ble slipt og lakkert i 2025 av nåværende eier. Arbeidene fra 2024 er oppgitt å være utført i regi av
tidligere eier.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i betong fra byggeåret 2016. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2016, med mekanisk tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad. Luftsirkulasjon mellom rommene skjer via spalter under innvendige dører.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i fellesareal og er ikke nærmere undersøkt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Boligen har felles varmtvannsforsyning fra sentralt anlegg i bygget, etablert i byggeåret 2016. Varmtvannsbereder/tank er plassert i byggets fellesarealer og er ikke befart eller nærmere undersøkt. Drift og vedlikehold av anlegget ivaretas av sameiet. Tilstanden på anlegget er derfor ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin kan avtales nærmere.
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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men styret og forretningsfører skal informeres.

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. I sameiets vedtekter er det ikke satt grense, og 90 døgn gjelder. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 241 kWh, tilsvarende 2 892 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 164,- pr. mnd.
Inkluderer: Unloc - tilgang nøkkelsystem kr 15,-
Akonto varmt vann og oppvarming kr 874,-
Internett kr 212,-
Garasje kr 253,-
Felleskostnader kr 2 810,-

Felleskostnadene dekker drift og vedlikehold, kommunale avgifter, akonto oppvarming og varmtvann, garasje, internett, felles forsikringer, forretningsførsel m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt
Kr 555,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 866 606,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 466 424,- 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 14.000.000, 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 Hovinbekken II, orgnr. 917397627

Om sameiet
Sameiet Hovinbekken II består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiets org.nr 917397627.

Sameiet har tilknyttning til Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II, som består av 3 seksjoner (1 næringsseksjon, 1 garasjeseksjon og 1 bodseksjon). Anleggseiendommen er opprettet etter krav fra Oslo kommune for å ivareta kommunen eierskap til Hovinbekken (bekkedraget), og også å ivareta Sameiet Hovinbekken IIs behov for parkeringsplasser, boder og tekniske rom.

Øvrig styrearbeid i Sameiet:
- Gjennomført kanalrens i leiligheter for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima
- Kartlagt behov for fjerning av mose på takene
- Kartlagt løsninger for utfordringer knyttet til fugler
- Flyttet stikkontakt inn til boder i 55-blokken av sikkerhetsmessige hensyn
- Gjennomført opprydning i sykkelbod
- Forhandlet og reforhandlet leverandørkontrakter, blant annet innen renhold og vaktmestertjenester
- Inngått avtale om Norgespris

Informasjon fra styreleder per 14.10.2026:

- Det er ingen prosjekter i sameiet som er av større karakter. Det er heller ikke planlagt økning i felleskostnader utover vanlig årlig justering. Ingen låneopptak.
- Det eneste større byggeprosjektet vi kjenner til, er oppføringen av et nytt bygg på seks etasjer der REMA 1000 ligger i dag.
- Ja, vi har tidligere hatt problemer med skjeggkre, men situasjonen har blitt betydelig bedre etter at Anticimex utførte behandling gjennom forsikringen vår for tre år siden. Vi har ikke hatt noen større problemer i det siste.
- I garasjen har vi derimot hatt utfordringer med skadedyr, blant annet fordi Kiwi og avfallscontainerne rett utenfor kan tiltrekke seg skadedyr. Situasjonen er imidlertid under kontroll per dags dato.

Utdrag fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovinbekken II:
Styrets årsrapport for 2025
- Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
-Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 322 223 og en egenkapital på kr 1 230 848, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning. 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2025 Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026. Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 203 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

Avstemming om å tillate innglassing av balkonger (2/3-flertall)
- Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å tillate innglassing av balkonger basert på en standardisert og godkjent løsning. Det åpnes for at seksjonseiere som ønsker det, kan søke styret om tillatelse til å installere innglassing i samsvar med fastsatte tekniske og estetiske krav. Alle kostnader knyttet til innglassing, herunder anskaffelse, montering, framtidig vedlikehold og eventuelle søknadsgebyrer til kommunen, bæres av de seksjonseiere som velger å innglasse sine balkonger. Beboere som ikke ønsker innglassing påføres ingen kostnader. Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tillatelser, fastsette krav til utførelse og administrere de praktiske forholdene knyttet til ordningen. Innstallasjon forutsetter at tiltaket er godkjent av offentlige bygningsmyndigeheter.
- Resultat av avstemming: Forslaget falt. 21 stemte for forslaget, 14 stemte imot forslaget og 0 stemte blankt.

Forbedring av uteareal ved G55 over Kiwi
- Forslag til vedtak: Årsmøtet anmoder styret å lage en plan og utnevner en komitee for å forskjønne friområdet over KIWI. Styret involverer de seksjonseiere som er interessert i å delta. Styret vil også involvere næring rundt de endringer som er ønskelige å gjennomføre før de foretas. Tiltakene får en kostnadsramme på kr 100 000.
- Resultat av avstemming: Forslaget ble vedtatt. 27

stemte for forslaget, 0 stemte imot forslaget og 8 stemte blankt.

Budsjett 2026 og andel felleskostnader
- Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Budsjettet viser et overskudd på kr 4 374 og forutsetter ingen ytterligere økning i
felleskostnader i 2026. Unloc og internett justeres på halvårlig basis i tråd med pris fra leverandør. Budsjettet ble tatt til orientering.

Utdrag fra ordinært årsmøte i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II, 25.03.2026:
Styrets årsrapport for 2025
- Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

Årsregnskap for 2025
- Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 174 464 og en egenkapital på kr 195 195, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

Fastsettelse av styrets honorar for 2025
- Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026. Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 35 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

Budsjett 2026 og andel felleskostnader
- Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Budsjettet viser et Overskudd på kr 39 594. Felleskostnader ble økt med 35% fra 01.01.2026. Budsjettet ble tatt til orientering.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknytte sikringsordning.

Seksjonen har ingen fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 725,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 322 223,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 4 374,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vedlikeholdsplikten er oppført under punkt 3. i vedlagt vedtektsdokument.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85586734

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 282 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
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
Grenseveien 57C har en svært attraktiv beliggenhet på Hasle, midt i et område som kombinerer sentralitet med et rolig bomiljø. Eiendommen ligger mellom Løren, Lille Tøyen Hageby, Ensjø og Carl Berner, og gir et godt utgangspunkt for både hverdagsliv og fritid. Området er overraskende stille, og den lille bekken som renner rett utenfor balkongen gir en koselig stemning.

Boligen har en sentrumsnær plassering med gangavstand til en rekke bydeler med ulike kvaliteter. Både Kiwi og Rema 1000 ligger under 200 meter fra inngangsdøren, og på Hasle Torg, kun et par minutters gange unna, finner du Coop Mega med ferskvaredisk, bakeri, vinmonopol, apotek og SATS. 21-bussen, med hyppige avganger, stopper 200–300 meter fra leiligheten. Hasle T-bane nås på 6–7 minutter og Ensjø T-bane på rundt 10 minutter, og også Carl Berner gir gode forbindelser med T-bane, trikk og buss. Flybussen går fra nærområdet, og E6, Østre Aker vei, Ring 3 og Ring 2 gir

enkel tilgang til resten av byen og ut av Oslo.

Området er svært barnevennlig, med flere barnehager et par hundre meter unna og Hasle skole bare et par minutters gange fra leiligheten. Det finnes flere lekeplasser i nærområdet, og rett over gaten ligger en liten fotballbane med kanskje en av Oslos flotteste beliggenheter. Kunstgressbaner finnes også ved Hasle Torg, Teglverksdammen og Hasle skole.

Området rundt Hasle, Økern og Løren har de siste årene utviklet seg til et knutepunkt for idrett og trening, med padelhaller, Oslo Tennissenter, Haslehallen og Teglverket idrettshall. I tillegg er det et bredt utvalg treningssentre i nærheten, blant annet SATS Hasle, STERK Hasle, XT Løren (crossfit), STERK Løren og Evo Løren. Det nye Tøyenbadet tilbyr moderne fasiliteter med innendørs- og utendørsbassenger, vannsklier og kafé.

Området byr også på flere hyggelige turer. En fin tur går forbi Hovindammen og opp til Valhall, og Valle Hovin er et naturlig samlingspunkt med store grøntarealer, turveier og vannspeil. Det er heller ikke langt til Østensjøvannet med fuglereservat og tursti rundt hele vannet, som også er en fin inngangsport til Østmarka med Nøklevann og Rustadsaga. For en mer urban søndagstur kan du ta en avslappende frokost eller lunsj på Lille Tøyen Hageby, et idyllisk nabolag med kafé og uteservering, lekestativ og skøytebane om vinteren, eller rusle til Kampen med sine koselige kaféer.

Nærområdet byr på gode shopping- og servicetilbud. Vinslottet på Løren, kun 10 minutters gange unna, er et totalrenovert signalbygg med butikker som Kitch'n og Normal, hagesenter, optiker, frisør, dagligvare og flere serveringssteder, blant annet WB. Samson, Stykke Pizza og Hasle Linie Gastropub. På Tøyen er Åpent Bakeri et populært sted for helgefrokost, og på Carl Berner serverer Mjøl deilig kaffe og hjemmelagde bakevarer. Sentrum og Grünerløkka nås på rundt 20 minutters gange, og med bil eller T-bane er du raskt på Storo Storsenter.

Selger forteller om hyggelige og behjelpelige naboer, både i blokken og i de omkringliggende byggene. Bydelen er i stadig utvikling, med flere tusen nye boliger på Løren de siste årene, samtidig som området har beholdt den rolige atmosfæren som gjør det til et svært attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon
Hasle er nærmeste kollektivknutepunkt. Kun få minutters gange unna går bussene 21 (Helsfyr–Tjuvholmen), 28 (mot Fornebu) og 60 (Tonsenhagen–Vippetangen), i tillegg til nattbussen 5N i helgene. Herfra går også Flybussen med direkte forbindelse til Gardermoen. Fra Hasle T-banestasjon går linje 5 via Ringen, som gir rask tilgang til hele T-banenettet. Ensjø T-bane nås på rundt 10 minutter, og Carl Berner gir i tillegg gode forbindelser med T-bane, trikk og buss.

Skoler og barnehager
Det er en rekke barnehager like ved boligen, blant annet Espira Marienfryd barnehage, Stålverkskroken barnehage, Valle barnehage, Hovin barnehage og Teglverket barnehage.
Skolekrets: Teglverket skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.11.2023.

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 foreligger godkjente byggetegninger som stemmer overens med dagens rombruk/rombenevnelser.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med bestemmelser i S-4761

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 plansaker i området:
Saksnr: 202460006 -> fortsettelse av sak: 2025/06833 Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen – detaljregulering. Formålet er bedre tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk, blant annet med ny sykkelvei. Planen kan innebære endret gateutforming og breddeutvidelse som kan berøre tilgrensende eiendommer, herunder sameiets tomt.
Reguleringsplanen er planlagt lagt ut på offentlig ettersyn i 2027, og anleggsarbeid kan tidligst starte i 2030.

Saksnr: 202460842 -> fortsettelse av sak: 2025/06721 Hovinveien 43 A – boliger – detaljregulering.

Forslagsstiller ønsker å erstatte dagens næringsbygg med ny bebyggelse med ca. 51 boliger og næringsareal (dagligvare) i første etasje, i inntil 6 etasjer. Saken er i en tidlig fase, og endelig utforming og høyder er ikke avklart. Ny bebyggelse kan påvirke sol- og utsiktsforhold og medføre anleggsarbeid i nærområdet.

Saksnr: 202214130 -> fortsettelse av sak: 2025/06814
Grenseveien 65 – ny ungdomsskole – detaljregulering. Bystyret har i skolebehovsplanen vedtatt at det skal etableres ny ungdomsskole på Ensjø, og kommunen har konkludert med at Grenseveien 65–67 er best egnet. Kommunen har ennå ikke ervervet tomten, og tidspunkt for regulering, bygging og ferdigstillelse er ikke avklart. Gjennomføring vil medføre anleggsarbeid og økt aktivitet og trafikk i nærområdet.

Saksnr: 202118619 -> fortsettelse av sak: 2025/06823
Grenseveien 73, 91 og 95 – regulering til barneskole, barnehage og park – detaljregulering. Kommunen eier tomtene, og bystyret har i skolebehovsplanen 2026–2045 vedtatt at skolen skal bygges. Planforslaget er sendt til Plan- og bygningsetaten for behandling. Tidspunkt for bygging og ferdigstillelse er ikke endelig avklart. Skolekretsgrenser kan endres, og kjøper må selv undersøke hvilken skole boligen sogner til.

Saksnr: 202008625 -> fortsettelse av sak: 2025/06710
Åpning av Vestre bekkedrag, Gladengveien 16-18 – detaljregulering. Planen omregulerer arealene fra industri til grøntstruktur med åpen bekk og turvei. Tidspunkt for gjennomføring er foreløpig ikke avklart.

Saksnr: 201609079 -> fortsettelse av sak: 2025/06935
Hjørnetomten Grenseveien/Økernveien ved Hasle T-banestasjon – detaljregulering. Planene omfatter bolig, næring, hotell og torg, med bebyggelse i varierte høyder, inkludert høyere bygg. Saken har pågått siden 2016, og endelig utforming og tidspunkt for gjennomføring er ikke avklart.

Saksnr: 202506965
Økernveien 75–81 – detaljregulering. Atlas Eiendom ønsker å omregulere området fra småhusbebyggelse til bolig- og næringsbebyggelse i 4–8 etasjer med ca. 160–190 nye boliger, næringsarealer i første etasje og et nytt byrom mot krysset. Plan- og bygningsetaten har tidligere frarådet forslaget, men byrådet har åpnet for at planforslaget kan fremmes. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i desember 2025. Endelig utforming og omfang er ikke avklart.

Saksnr: 201801786 -> fortsettelse av sak: 2025/06924
Økernveien 97 – detaljregulering. Forslaget omfatter et boligkvartal i 3–12 etasjer med ca. 200 boliger og næringslokaler mot Økernveien og T-banen. Saken er under behandling, og endelig utforming er ikke avklart.

Saksnr: 202453643 -> fortsettelse av sak: 2025/06734
Økernveien med sidegater – gateopprustning – detaljregulering. Bymiljøetaten har startet arbeid med regulering av Økernveien for gateopprustning og bedre tilrettelegging for gående og syklende. Saken er i en tidlig fase, og endelig utforming, planavgrensning og tidsplan er ikke avklart.

Eiendommen ligger i Hovinbyen, et av Oslos største byutviklingsområder. Det pågår og vil komme flere plan- og byggesaker i området, som kan medføre ny bebyggelse, endrede trafikkforhold og anleggsarbeid i årene framover. Oversikten over er ikke uttømmende. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i sakene i Plan- og bygningsetatens saksinnsyn.

Pågående byggesaker i området:
Grenseveien 62 - endring av eksisterende idrettsbane til kunstregressbane, Valle Hovin Idrettspark
Saksnummer: 202608297
Siste dokument: 08.10.2026

Hovinveien 46 og 48 A-C - Tidligere adresse Haralds vei 1 - ombygging og utvidelse av Hasle skole
Saksnummer: 202511498
Siste dokument: 10.11.2025

Grenseveien 61 - gladengveien 22-24 - Oppføring av boligblokk med 75 boenheter og underjordisk garasje
Saksnummer: 202508013

Haslevollen 1 og Grenseveien 42 - oppføring av boligbygg - Bygg A1
Saksnummer: 202507461
Siste dokument: 14.10.2026

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

301/128/92/9:
27.06.1967 - Dokumentnr: 8815 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1973 - Dokumentnr: 2245 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1973 - Dokumentnr: 2365 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2010 - Dokumentnr: 490514 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles atkomstvei.

Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere
Diverse påtegning
Nye vilkår
Gjelder også for senere utskilte parseller
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved plan og bygningsetaten

13.04.2012 - Dokumentnr: 288073 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:122 Bnr:241
Rett til tilkobling og gjennomkjøring i mulig fremtidig garasjeanlegg
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2013 - Dokumentnr: 788476 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmennheten
Løpenr: 13568835
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2016 - Dokumentnr: 203494 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:6
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2016 - Dokumentnr: 203494 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:6
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2016 - Dokumentnr: 203494 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:6
Bestemmelse om reparasjoner og vedlikehold
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2017 - Dokumentnr: 973176 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2018 - Dokumentnr: 1308718 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruks- og vedlikeholdsrett for lysmaster og tilhørende ledningsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2016 - Dokumentnr: 490769 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/7061

11.03.2026 - Dokumentnr: 277294 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:161
Bestemmelse om vannrenner med varmekabel
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. 53 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Interiørveiledningstime med stylist kr. 0,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Gratis privatvisninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Enqvist Boligforvaltning AS kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører - Enqvist Boligforvaltning AS kr. 5 456,-
Utlegg foto - Dagbilder kr. 4 300,-
Utlegg Takstymann - Tilstandsrapport med plantegning kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 181,- 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 23. oktober 2026

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

Megler
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

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.

Grenseveien 57C

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 738 elever, 53 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole	13 min
Kuben videregående skole	20 min

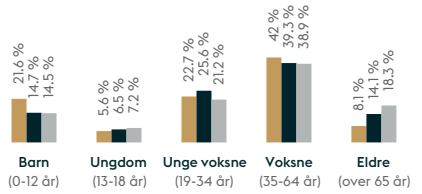
Offentlig transport

Gladengveien Linje 5N, FB5A, 21, 126	2 min 0.2 km
Hasle Linje 5	6 min 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.5 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1... 116 barn	2 min 0.2 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km
Teglverket barnehage (0-6 år) 160 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Teglverkstomta Idrettshall	4 min
Riksanlegg tennis	6 min
SATS Hasle	4 min
Fresh Fitness Ensjø	10 min

«Nært nok til å være sentralt, men langt nok unna sentrum til at det er stort sett rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet

Grenseveien 57 C, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 92, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4129 **Referansenummer:** WS1429

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Oliver Ekroll
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

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Leiligheten ligger i 3. etasje i en boligblokk fra 2016, med heisadkomst. Det medfølger parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg og kjellerbod på ca. 7 m².
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt. Badet er flislagt med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Oppholdsrommene har parkettgulv som ble slipt og lakkert i 2025. Stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold, takhøyde på ca. 2,49 meter og utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m².
Kjøkkenet har glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.
Boligen fremstår i god teknisk stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er ikke registrert avvik vurdert til TG2 eller TG3, og det er ikke avdekket behov for større oppgraderinger. Alle undersøkte bygningsdeler er nærmere beskrevet og vurdert under de respektive punktene i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligens vinduer er fra byggeåret 2016 og har 3-lags isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag.
Boligens entrédør er utført med laminert overflate og har brannklassifisering B30 og lydklassifisering 40 dB. Balkongdøren er utført som en koblet dørkonstruksjon med 3-lags og 2-lags isolerglass, trekarmer og utvendig aluminiumsbeslag. Dørene er fra byggeåret 2016.
Leiligheten har adkomst til en sydvestvendt, overbygget balkong fra stuen. Balkongen har et gulvareal på ca. 8 m² og er oppført med støpt betongdekke belagt med trefliser. Rekkverket er utført i stål med glassfelt, hvor deler av glassfeltene er frostet. Balkongen har levegger av horisontale trespiler montert i stålrammer, som gir skjerming mot innsyn.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består av parkett i oppholdsrom og fliser i entré. Parketten er opplyst å være slipt av nåværende eier i 2025, og flisene i entré ble lagt i 2024 av tidligere eier. Gulvoverflatene fremstår i god stand, med normalt bruksprep og uten synlige vesentlige skader eller unormal slitasje. Overflatene vurderes som godt vedlikeholdt.
Veggene har hovedsakelig malte overflater, mens himlingene består av malte betong- og plateflater. Det er montert innfelte downlights i nedforede himlingskasser. Veggene ble malt i 2024 av tidligere eier og også overmalt av nåværende eier i 2025.
Overflatene fremstår i god stand, med normal bruksslitasje.
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i betong fra byggeåret 2016. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.
Innvendige dører består av profilerte dørblad med malte overflater. Døren mellom entré og stue har glassfelt, og det er montert skyvedør mellom hovedsoverom og garderoberom. Dørene fungerer fint og fremstår i god stand, med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret 2016 og er oppført som et prefabrikkert våtrom i regi av utbygger. Rommet har flislagte vegger og gulv med gulvvarme, samt malt himling. Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet.
Overflatene fremstår i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator på badet, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2016 og er levert av Marbodal, med glatte, lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer og belysning under overskapene.
Veggen over kjøkkenbenken ble flislagt av tidligere eier i 2025.
Det er montert komfyrvakt integrert i ventilatoren, som er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er også utstyrt med automatisk vannstoppersystem (Waterguard).
Overflater og innredning fremstår i god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med PEX-rør fra byggeåret 2016. Et stort fordelerskap fra TECE er plassert i entré/gang og inneholder fordelingsstokker, stoppekraner og kursoversikt.
Innvendige avløpsrør er utført i plast og er fra byggeåret 2016. Rørføringer er hovedsakelig skjult i konstruksjonene. Synlige deler av avløpsanlegget fremstår uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader. Skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt, og tilstanden er vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2016, med mekanisk tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad. Luftsirkulasjon mellom rommene skjer via spalter under innvendige dører. Ventilasjonsaggregatet er plassert i fellesareal og er ikke nærmere undersøkt.
Boligen har felles varmtvannsforsyning fra sentralt anlegg i bygget, etablert i byggeåret 2016.
Varmtvannsbereder/tank er plassert i byggets fellesarealer og er ikke befart eller nærmere undersøkt.
Drift og vedlikehold av anlegget ivaretas av sameiet. Tilstanden på anlegget er derfor ikke vurdert.
Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg fra byggeåret 2016.
Oppvarming skjer via vannbårne radiatorer med termostatstyring.
Varmesentralen er plassert i byggets fellesarealer og er ikke befart eller nærmere undersøkt. Synlige radiatorer og tilhørende rørføringer fremstår i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Leiligheten er utstyrt med automatisk sprinkleranlegg som en del av byggets felles brannsikringssystem. Anlegget er fra byggeåret 2016. Sprinkleranlegget er ikke funksjonstestet eller nærmere kontrollert ved befaringen. Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av visuell kontroll av synlige sprinklerhoder. Drift, kontroll og vedlikehold av anlegget ivaretas av sameiet.
Boligens elektriske anlegg er fra byggeåret 2016 og består av både skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i

Beskrivelse av eiendommen

garderoberom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern fra Schneider Electric. Anlegget har 400/230 V TN-S-system. Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Synlige deler av anlegget fremstår i normal stand uten åpenbare skader. Det er kun foretatt en forenklet visuell kontroll, og det er ikke utført elektrofaglige målinger eller funksjonstesting av anlegget.
Boligen er tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg og automatiske sprinkleranlegg fra byggeåret 2016.
Branntekniske installasjoner er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet ved befaringen.
Kontroll og vedlikehold av felles brannsikringsanlegg ivaretas av sameiet.
Det er ikke registrert synlige avvik ved de kontrollerte installasjonene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

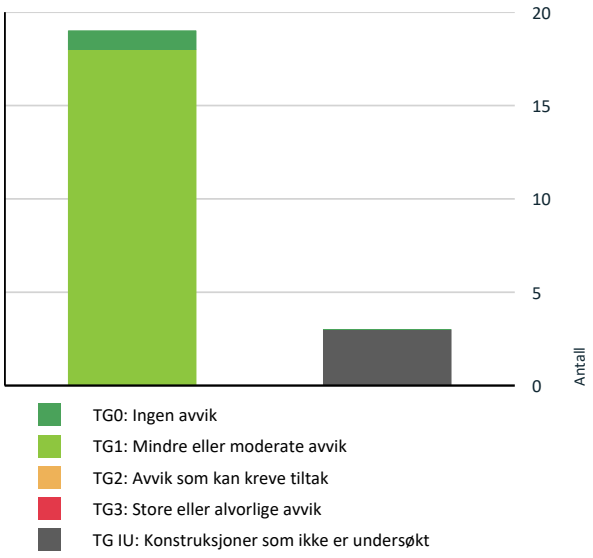
Leilighet

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

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeåret.
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

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2016

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer er fra byggeåret 2016 og har 3-lags isolerglass i trekarmer med utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligens entrédør er utført med laminert overflate og har brannklassifisering B30 og lydklassifisering 40 dB. Balkongdøren er utført som en koblet dørkonstruksjon med 3-lags og 2-lags isolerglass, trekarmer og utvendig aluminiumsbeslag. Dørene er fra byggeåret 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Leiligheten har adkomst til en sydvestvendt, overbygget balkong fra stuen. Balkongen har et gulvareal på ca. 8 m² og er oppført med støpt betongdekke belagt med trefliser. Rekkverket er utført i stål med glassfelt, hvor deler av glassfeltene er frostet. Balkongen har levegger av horisontale trespiler montert i stålrammer, som gir skjerming mot innsyn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av parkett i oppholdsrom og fliser i entré. Parketten er opplyst å være slipt av nåværende eier i 2025, og flisene i entré ble lagt i 2024 av tidligere eier. Gulvoverflatene fremstår i god stand, med normalt bruksprege og uten synlige vesentlige skader eller unormal slitasje. Overflatene vurderes som godt vedlikeholdt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malte overflater, mens himlingene består av malte betong- og plateflater. Det er montert innfelte downlights i nedforede himlingskasser. Veggene ble malt i 2024 av tidligere eier og også overmalt av nåværende eier i 2025. Overflatene fremstår i god stand, med normal bruksslitasje.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er hovedsakelig utført i betong fra byggeåret 2016. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av profilerte dørblad med malte overflater. Døren mellom entré og stue har glassfelt, og det er montert skyvedør mellom hovedsoverom og garderoberom. Dørene fungerer fint og fremstår i god stand, med normal bruksslitasje.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2016 og er oppført som et prefabrikkert våtrom i regi av utbygger. Rommet har flislagte vegger og gulv med gulvvarme, samt malt himling. Badet er innredet med servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet. Overflatene fremstår i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator på badet, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, men det foreligger ferdigattest datert 29.11.2023 fra tidligere takst/salgsoppgave. Badet er oppført i regi av utbygger i 2016. Ytterligere dokumentasjon på våtrommets oppbygging, membran og tettesjikt kan eventuelt fremskaffes ved henvendelse til styret i sameiet, utbygger eller produsenten av våtrommet.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte, mens himlingen har malte plateflater. Overflatene fremstår i god stand, med normal bruksslitasje.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt og har gulvvarme. Det er registrert fall mot sluk på ca. 1:100. Gulvoverflatene fremstår i god stand.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med underliggende membran og sluk av plast plassert i dusjsonen. Det er synlig membran ved sluket. Høydeforskjellen fra gulv ved døråpning til sluk er målt til ca. 44 mm, og dusjsonen har en nedsenkning på ca. 15 mm. Membranens utførelse og tilstand er ikke nærmere kontrollert, da konstruksjonen er skjult.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med underskap, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og innredning fremstår i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Tilluft tilføres gjennom spalte under dørbladet. Ventilasjonsløsningen fremstår med tilfredsstillende funksjon.

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Badet er opplyst å være utført som en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator, hvor det ble registrert en relativ måleverdi på 133. Måleresultatet kan være påvirket av metall eller andre ledende materialer i konstruksjonen. Det ble ikke observert synlige tegn til fuktskader. Målingen gir ikke grunnlag for å fastslå fuktinnholdet i bakenforliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2016 og er levert av Marbodal, med glatte, lyse fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri.
Det er integrerte hvitevarer og belysning under overskapene. Veggen over kjøkkenbenken ble flislagt av tidligere eier i 2025.
Det er montert komfyrvakt integrert i ventilatoren, som er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Kjøkkenet er også utstyrt med automatisk vannstoppersystem (Waterguard).
Overflater og innredning fremstår i god stand.



3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator over platetoppen, tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt er integrert i ventilatoren. Avtrekksløsningen er fra byggeåret 2016.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system med PEX-rør fra byggeåret 2016. Et stort fordelerskap fra TECE er plassert i entré/gang og inneholder fordelingsstokker, stoppekraner og kursoversikt.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i plast og er fra byggeåret 2016.
Rørføringer er hovedsakelig skjult i konstruksjonene. Synlige deler av avløpsanlegget fremstår uten tegn til lekkasjer eller vesentlige skader.
Skjulte rørføringer er ikke nærmere undersøkt, og tilstanden er vurdert ut fra alder og tilgjengelige observasjoner.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2016, med mekanisk tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad.
Luftsirkulasjon mellom rommene skjer via spalter under innvendige dører. Ventilasjonsaggregatet er plassert i fellesareal og er ikke nærmere undersøkt.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har felles varmtvannsforsyning fra sentralt anlegg i bygget, etablert i byggeåret 2016.
Varmtvannsbereder/tank er plassert i byggets fellesarealer og er ikke befart eller nærmere undersøkt.
Drift og vedlikehold av anlegget ivaretas av sameiet. Tilstanden på anlegget er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg fra byggeåret 2016.
Oppvarming skjer via vannbårne radiatorer med termostatstyring.
Varmesentralen er plassert i byggets fellesarealer og er ikke befart eller nærmere undersøkt. Synlige radiatorer og tilhørende rørføringer fremstår i god stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

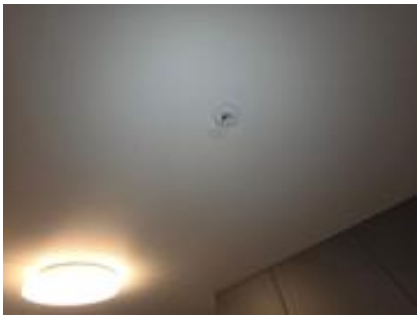
Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med automatisk sprinkleranlegg som en del av byggets felles brannsikringssystem. Anlegget er fra byggeåret 2016. Sprinkleranlegget er ikke funksjonstestet eller nærmere kontrollert ved befaringen. Tilstandsgraden er fastsatt på bakgrunn av visuell kontroll av synlige sprinklerhoder. Drift, kontroll og vedlikehold av anlegget ivaretas av sameiet.



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

Boligens elektriske anlegg er fra byggeåret 2016 og består av både skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i garderoberom og er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern fra Schneider Electric. Anlegget har 400/230 V TN-S-system. Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Synlige deler av anlegget fremstår i normal stand uten åpenbare skader. Det er kun foretatt en forenklet visuell kontroll, og det er ikke utført elektrofaglige målinger eller funksjonstesting av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet byggets felles brannalarmanlegg og automatiske sprinkleranlegg fra byggeåret 2016.
Branntekniske installasjoner er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet ved befaringen.
Kontroll og vedlikehold av felles brannsikringsanlegg ivaretas av sameiet.
Det er ikke registrert synlige avvik ved de kontrollerte installasjonene.

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

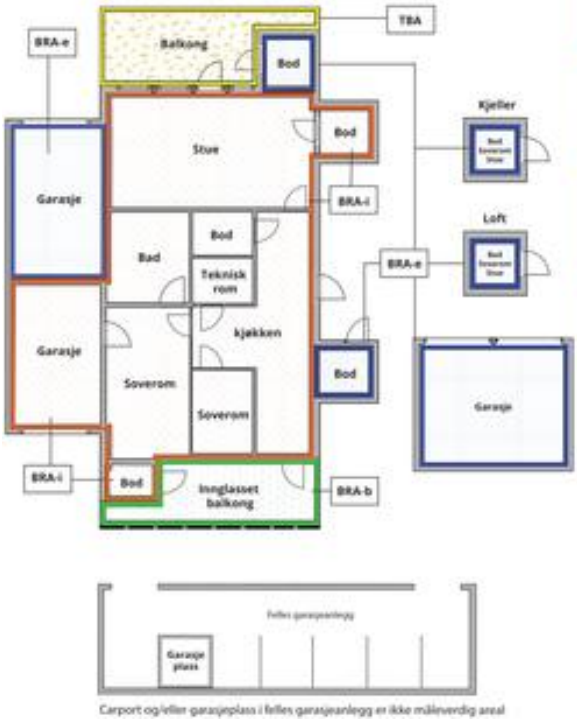
Hva er måleverdig areal?

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)**
3 etasje	73			73	8
Kjeller		7		7	
SUM	**73**	**7**			**8**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i kjeller på 7 m² er ikke medregnet i boligens interne bruksareal (BRA-i), men er inkludert i eksternt bruksareal (BRA-e). Arealene er oppgitt i henhold til den nye arealstandarden NS 3940:2023.
Leiligheten kan ha sjakter og piper som inngår i det interne bruksarealet (BRA-i). Boder som ligger i fellesarealer, og som boligen har disposisjonsrett til, kan bli omdisponert av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeåret. 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: I 2024 ble det utført innvendige oppgraderinger i boligen, herunder maling av vegger samt legging av fliser i entré og over kjøkkenbenk. Parkettgulvene ble slipt og lakkert i 2025 av nåværende eier. Arbeidene fra 2024 er oppgitt å være utført i regi av tidligere eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	92		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grenseveien 57 C

Hjemmelshaver
Gjengstø Kamilla Eline, Rowlands Patrick Sten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i det idylliske boligprosjektet Hovinbekken på Hasle, med Lille Tøyen Hageby, Hovin og Ensjø som nærmeste naboer. Området har gjennomgått en betydelig oppgradering de siste årene, med nye uterom, moderne bebyggelse og flotte grøntområder. Hovinbekken er et herlig område for både store og små, og nærområdet er stille og svært barnevennlig.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Østensjøveien i Gamle Oslo. Ta avkjøringen 65 fra E6. Kjør til Grenseveien.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler.
Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert.
Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt.
Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialopplysninger som ikke kan fastslås visuelt, er basert på tilgjengelig informasjon og faglig vurdering.
Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar.
Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.
Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kamilla Eline Gjengstø	9578-5999-4-3314155	2026-10-19 14:51:24
Patrick Sten Rowlands	9578-5995-4-450069	2026-10-19 07:45:17

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
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
34-0140/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 57C, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Patrick Rowlands, Kamilla Eline Gjengstø

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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, forsikret via borettslag eller sameie

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

Eventuell kommentar: Vi vet ikke om annet enn fasadevask og bytting av garasjedør

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0140/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Patrick Sten Rowlands	**2026-10-19**	**Kamilla Eline Gjengstø**	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID Patrick Sten Rowlands

Identifikasjon

bankID Kamilla Eline Gjengstø

Signicat

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bjørvika
Trelastgata 3
0191 OSLO

Att: Oliver Ekroll

Oslo, 14.10.2026

Deres ref: 34-0140/26
Vår ref: 486-2-09
Eiendommens navn: Sameiet Hovinbekken II
gnr 128 bnr 92 snr 9 i OSLO kommune
Adresse: Grenseveien 57 C, 0576 OSLO
Org. nr.: 917397627
Selger: Rowlands, Patrick Sten
Gjengstø, Kamilla Eline

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 85586734

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Unloc - tilgang nøkkelsystem	kr	15,00
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	874,00
Internett	kr	212,00
Garasje	kr	253,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	2 810,00
Totalt	**kr**	**4 164,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 12 725,00
Andel gjeld: kr 0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

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

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

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert, evn. sendt de 5 siste tallene i egen e-post) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

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

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:
Laris Bitanga
E-post: styret@hovinbekken2.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

NB! De som har installert elbillader på parkeringsplass må avlese strømmåler ved eierskifte. Parkeringsplassene ligger i seksjon 3 i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen, og er tinglyst som ideelle andeler på seksjonene i Sameiet Hovinbekken II. Se for øvrig vedtektene i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II.

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Kopi styrets leder

ENQVIST

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Hovinbekken II og Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

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

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Hovinbekken II

Ordinært årsmøte i **Sameiet Hovinbekken II** avholdes:

Tid: 25.03.2026 – KL 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning møterom 2. etasje

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Avstemming om å tillate innglassing av balkonger (2/3-flertall)
Sak 5 Forbedring av utearealet ved G55 over Kiwi
Sak 6 Budsjett 2026
Sak 7 Valg til styret
Sak 8 Valg av representanter til årsmøte i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

Oslo, 10.03.2026
Styret i Sameiet Hovinbekken II

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Saksvedlegg til sak 4 og 5
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Robin Martinsen
Styremedlem:	Laris Bitanga
Styremedlem:	Tiago André Campos da Silva
Styremedlem:	Anders Olaussen
Styremedlem:	Musharraf Ashraf
Varamedlem:	Stig Godejord
Varamedlem:	Sohel Elbarkani

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Hovinbekken II
Antall boligseksjoner:	74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	917397627
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Rune Dybvik
Revisor:	Moltzau Revisjon AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	85586734

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

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

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

4 seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Sameiet Hovinbekken 2 og Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken 2
Styret har i perioden arbeidet aktivt med både løpende drift, økonomistyring, teknisk oppfølging og utviklingsprosjekter i begge sameier. Flere saker har vært komplekse og tidkrevende, og styret har hatt fokus på strukturert oppfølging, god dialog med forretningsfører og transparente prosesser overfor beboerne.

Sameiet Hovinbekken 2
Administrasjon og økonomi
Styret har hatt løpende kontakt med forretningsfører gjennom året for å sikre forsvarlig økonomistyring og god administrativ oppfølging. Det er utarbeidet budsjett for kommende driftsår med vekt på stabilitet i felleskostnader og tilstrekkelige avsetninger til vedlikehold.

Det er gjennomført avregning av fjernvarme, og styret har behandlet tilhørende henvendelser. Videre er tidligere inngåtte avtaler fra utbygger (JM) gjennomgått for å sikre at disse er hensiktsmessige og i sameiets interesse.

Styret har sendt ut beboerskriv ved behov og behandlet forespørsler, klager og øvrige henvendelser fra beboerne gjennom året.

Det ble også avholdt ekstraordinær generalforsamling for behandling av særskilte saker.

Drift og vedlikehold
Styret har fulgt opp flere tiltak knyttet til teknisk drift og vedlikehold:

- Gjennomført kanalrens i leiligheter for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og inneklima
- Kartlagt behov for fjerning av mose på takene
- Kartlagt løsninger for utfordringer knyttet til fugler
- Flyttet stikkontakt inn til boder i 55-blokken av sikkerhetsmessige hensyn
- Gjennomført opprydning i sykkelbod
- Forhandlet og reforhandlet leverandørkontrakter, blant annet innen renhold og vaktmestertjenester
- Inngått avtale om Norgespris

Det er også gjennomført evakueringsøvelse som en del av arbeidet med brannsikkerhet og beredskap.

Utvikling og større saker
Styret har brukt betydelig tid på arbeid knyttet til mulig innglassing av balkonger. Arbeidet har omfattet tekniske vurderinger, dialog med leverandører, juridiske avklaringer og forberedelser til behandling i sameiet.

Styret har avgitt uttalelser i eksterne plansaker som berører sameiet, herunder oppgradering av Grenseveien og planlagt ny bebyggelse (Rema 1000), for å ivareta sameiets interesser i utviklingen av nærområdet.

Bomiljø og sosiale tiltak
Det ble arrangert julearrangement for beboerne. Styret ønsker å bidra til et godt bomiljø og sosiale møteplasser i sameiet.

Avsluttende kommentar:
Styret har i perioden arbeidet målrettet for å sikre stabil drift, god økonomisk kontroll og videreutvikling av både Sameiet Hovinbekken 2 og Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken 2. Flere saker – særlig knyttet til innglassing av balkonger, ladeinfrastruktur og kostnadsfordeling – har vært komplekse og krevende, og har forutsatt betydelig innsats.

Styret takker beboerne for engasjement, innspill og samarbeid gjennom året.

Oslo, den 24.02.2026
Styret i Sameiet Hovinbekken II

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Sameiet Hovinbekken II

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 943 768	2 943 768	2 943 768
Andre inntekter	2	387 817	319 192	297 478
Sum driftsinntekter		**3 331 585**	**3 262 960**	**3 241 246**
Styrehonorar		195 000	195 000	195 000
Andre personalkostnader	3	27 495	27 495	27 495
Kommunale avgifter		975 461	997 600	894 749
Fellesutgifter DLG		188 436	188 438	157 028
Vedlikehold	4	476 393	738 000	810 529
Kollektiv avtale TV/bredbånd		178 377	168 000	167 832
Driftskostnader	5	646 132	581 238	510 899
Honorarer	6	134 675	133 300	130 878
Forsikring		186 271	172 559	194 897
Andre kostnader	7	26 696	47 000	33 642
Sum driftskostnader		**3 034 935**	**3 248 631**	**3 122 950**
Driftsresultat		**296 650**	**14 329**	**118 296**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	26 192	0	22 842
Finanskostnader	9	619	0	78 031
Netto finansresultat		**25 573**	**0**	**-55 189**
Årets resultat		**322 223**	**14 329**	**63 107**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	13	322 223	0	63 107
Sum overføringer		**322 223**	**0**	**63 107**

Balanse

Sameiet Hovinbekken II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		27 553	4 662
Forskuddsbet. kostnader		4 690	5 723
Fyringsoppgjør	10	24 115	70 323
Andre fordringer	11	123 614	231 599
Bankinnskudd mv.	12	1 325 948	853 958
Sum omløpsmidler		**1 505 920**	**1 166 264**
Sum eiendeler		**1 505 920**	**1 166 264**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		1 230 848	908 625
Sum egenkapital	**13**	**1 230 848**	**908 625**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		133 018	47 364
Leverandørgjeld		41 660	80 881
Påløpte kostnader		100 393	129 394
Sum kortsiktig gjeld		**275 072**	**257 639**
Sum gjeld		**275 072**	**257 639**
Sum egenkapital og gjeld		**1 505 920**	**1 166 264**

OSLO, 31.12.2025 / 03.03.2026
Styret for Sameiet Hovinbekken II

Robin Martinsen Styrets leder	Musharraf Ashraf Styremedlem	Stig Godejord Varamedlem
Tiago André Campos Da Silva Styremedlem	Laris Bitanga Styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bodleie	996	1 000	996
Garasje	137 370	137 040	114 480
Vid. fakt strøm EL-bil*	58 202	0	0
Unloc nøkkelsystem	13 320	13 320	13 320
TV og internett	177 929	167 832	167 832
Andre inntekter	0	0	850
Sum	**387 817**	**319 192**	**297 478**

Strøm viderefakturert tilknyttet billading vil heretter føres på egen inntektskonto istedenfor å føres direkte mot kostnaden som tidligere år.Se også note 5.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	27 495	27 495	27 495
Sum	**27 495**	**27 495**	**27 495**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	0	5 000	8 700
Vedlikehold utearealer	82 125	110 000	76 934
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	151 551	220 000	244 072
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 564	60 000	33 952
Vedlikehold VVS	77 284	110 000	91 061
Vedlikehold elektro	0	0	17 578
Vedlikehold garasjeanlegg	0	18 000	0
Vedl.hold ventilasjon	93 047	110 000	181 611
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	56 821	90 000	140 705
Diverse vedlikehold	0	10 000	15 916
Sum	**476 392**	**738 000**	**810 529**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg*	220 143	200 000	122 843
Renhold	159 563	156 870	160 452
Matter	74 889	66 000	68 984
Annen renovasjon	0	8 000	10 256
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	0	389
Vaktmestertjenester	129 746	130 368	110 410
Variable vaktmestertjenester	51 530	8 000	23 341
Hjemmeside/internett	10 261	12 000	14 225
Sum	**646 132**	**581 238**	**510 900**

*Strøm som viderefakturert for billading er i år ført mot egen inntektskonto - se også note 2. Totalt har sameiet betalt kr 289 545, hvorav kr 69 403 er viderefakturert til Anleggseiendommen. Det tilsvarer 30% av strømforbruket fratrukket det som er fakturert for billading 2025.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	11 875	12 000	11 625
Forretningsførsel	103 100	103 100	99 625
Andel systemkostnader	4 700	4 700	1 175
Beboerportal	0	0	4 952
Enqvistnøkkelen	15 000	13 500	13 501
Sum	**134 675**	**133 300**	**130 878**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styre- og årsmøter	5 684	10 000	1 368
Styreutgifter	0	2 000	0
Tilstelninger	12 277	20 000	0
Bankomkostninger	8 000	5 000	8 897
EHF-fakturagebyr	0	0	132
Diverse kostnader	708	10 000	23 245
Øreavrunding	26	0	0
Sum	**26 695**	**47 000**	**33 642**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	1 269	0	136
Bankrenter	861	0	784
Andre finansinntekter	24 062	0	21 922
Sum	**26 192**	**0**	**22 842**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	619	0	0
Tap ved realisasjon eierandel OVS	0	0	78 031
Sum	**619**	**0**	**78 031**

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Akonto fjernvarme	-182 037	-1 060 864
Fjernvarme mln 69781736	206 152	1 131 187
Sum	**24 115**	**70 323**

Avregning av fjernvarmen ble sist foretatt per 30.09.2025. Beløpet i balansen per 31.12.25 gjelder perioden 01.10.25 - 31.12.25.

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kostnader ved EL-bil*	0	29 378
Avregning EL-billadere*	0	176 353
Andre fordringer**	123 614	25 868
Sum	**123 614**	**231 599**

*EL-bilavregning skjer nå på månedlig basis av Wattif.
**Andre fordringer gjelder kostnader som skal betales av anleggseiendommen, deriblant resterende andel av strøm, vaktmester og forsikring.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.43790	1 325 948	853 958
Sum	**1 325 948**	**853 958**

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	908 625	845 518
Årets resultat	322 223	63 107
Egenkapital 31.12.	**1 230 848**	**908 625**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**908 625**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	322 223
C. Disponible midler 31.12	**1 230 848**
Årets endring i disponible midler	322 223
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 505 920
- Kortsiktig gjeld	275 072
= Disponible midler 31.12	**1 230 848**

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Hovinbekken II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hovinbekken II som viser et overskudd på kr 322 223,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

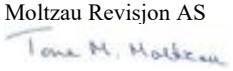
Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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.

Vestby, 9. mars 2026

Moltzau Revisjon AS



Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 203 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 203 000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST

Sak 4 Avstemming om å tillate innglassing av balkonger

Forslagsstiller: Andrea Kümmerle
Flertallskrav: To tredjedels flertall

1. Hva saken gjelder

Jeg fremmer herved sak om **ny avstemming om at sameiet tillater innglassing av balkong**. Sameiet har tidligere behandlet spørsmålet, og forslaget ble da ikke vedtatt. Jeg ønsker likevel at årsmøtet på nytt vurderer dette, da den forrige avstemningen var svært jevnt, i tillegg til beboere nå har fått tid til å modne all den informasjonen vi har fått.

Saken gjelder kun om sameiet skal åpne for en felles tillatelse til innglassing, slik at beboere som ønsker det kan søke styret om å installere en standardisert, godkjent løsning. Dette innebærer **ikke** at noen beboere plikter å innglasse sine balkonger. Alle kostnader — inkludert anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuelle kommunale prosesser — skal fullt ut bæres av dem som velger å innglasse.

2. Begrunnelse for saken

a. Likebehandling og framtidssikring for sameiet

Et vedtak om tillatelse gir både nåværende og framtidige beboere mulighet til å investere i en godkjent løsning — dersom de selv ønsker det. Det gir samtidig sameiet kontroll over standard, kvalitet og utførelse, og hindrer uensartede individuelle løsninger som kan påvirke både fasade og verdi negativt.

b. Tidligere avstemning var svært jevn

Ved forrige behandling av saken falt forslaget med **kun én stemmes margin**, og det var samtidig et relativt **høyt antall som avsto fra å stemme**. Dette tyder på at sameiet er delt, men også at mange ikke følte de hadde et tilstrekkelig informasjonsgrunnlag til å ta stilling.

I tillegg mener jeg det er en fordel å gjennomføre denne avstemningen fysisk, der man da hat mulighet for diskusjon og dialog og kan oppklare eventuelle misforståelser før avstemningen.

Det er derfor rimelig å gjennomføre en ny avstemming.

c. Godt dokumentert informasjon etter grundig prosess

Styret har tidligere gjennomført en solid informasjonsprosess:

- To informasjonsmøter med Lumon Norge, hvor løsningene ble presentert.
- En fysisk demonstrasjon ved sameiet med godt oppmøte.
- En samlet oversikt med spørsmål og svar om tekniske, økonomiske og praktiske forhold.

Denne informasjonen har nå fått tid til å modne i sameiet, og når det i denne runden informeres enda tydeligere om hva avstemmingen innebærer og at man ved å oppnå en felles tillatelse øker verdien for egen bolig ved eventuelt fremtidig salg, mener jeg at vi vil ha et enda bedre beslutningsgrunnlag enn sist.

d. Fordeler ved innglassing av balkonger

En tillatelse til innglassing gir flere dokumenterte fordeler for de som ønsker å gjennomføre tiltaket:

- **Økt bruk av balkongen** – lunere, mer skjermet og bedre beskyttet mot regn, vind og støy.
- **Fleksibilitet** – glassfeltene kan skyves og felles helt til siden slik at balkongen kan åpnes som normalt på varme dager.
- **Potensiell verdiøkning** – innglassede balkonger kan etter regelverksendringen i 2024 regnes inn som del av bruksarealet (BRA), avhengig av takstmanns vurdering.
- **Værbeskyttelse** – reduserer slitasje og renholdsbehov på balkongen.
- **Helhetlig fasade** – sameiet unngår fremtidige individuelle løsninger som ikke er koordinert og kan svekke inntrykk eller verdi.

e. Ingen økonomisk belastning for beboere som ikke innglasser

Det foreslåtte vedtaket slår fast at:

- Sameiet søker samlet og sikrer enhetlig løsning.
- **Kun de som velger innglassing betaler for anskaffelse, montering, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.**
- Beboere som ikke ønsker innglassing belastes ikke økonomisk.

3. Presisering av hva vedtaket faktisk innebærer

- Det **innfører ikke** en plikt til innglassing.
- Det åpner kun for muligheten til å installere en godkjent og lik løsning.
- Fellesarealet (selve balkongkonstruksjonen) forblir sameiets ansvar.
- Innglassingen (glass, skinner, beslag) blir seksjonseiers eget vedlikeholdsansvar.
- Styret ivaretar søkeprosessen samlet på vegne av sameiet.

4. Forslag til vedtak

Vedtak:

Sameiet vedtar å tillate innglassing av balkonger basert på en standardisert og godkjent løsning. Det åpnes for at seksjonseiere som ønsker det, kan søke styret om tillatelse til å installere innglassing i samsvar med fastsatte tekniske og estetiske krav.

Alle kostnader knyttet til innglassing, herunder anskaffelse, montering, framtidig vedlikehold og eventuelle søknadsgebyrer til kommunen, bæres av de seksjonseiere som velger å innglasse sine balkonger. Beboere som ikke ønsker innglassing påføres ingen kostnader.

Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tillatelser, fastsette krav til utførelse og administrere de praktiske forholdene knyttet til ordningen.

ENQVIST

Sak 5 Forbedring av utearealet ved G55 over Kiwi

Forslagsstiller: Andrea Kümmerle

Flertallskrav: Alminnelig flertall

1. Hva saken gjelder

Forslag om å forbedre og oppgradere utearealet over Kiwi (område ved G55), med mål om å skape et mer funksjonelt, trygt og attraktivt uterom for både barn og voksne. Forslaget omfatter fjerning av steinbelegg på plenen, utjevning av terreng, etablering av plantekasser eller drivhus på mellomtrinnet samt grønne tiltak ved sitteområdet.

2. Begrunnelse for saken

Dagens uteareal har betydelig forbedringspotensial, både når det gjelder estetikk, sikkerhet og bruksmuligheter for beboerne.

a) Fjerning av steinbelegg og utjevning av plen

- Steinbelegget som ligger på plenen ved siden av sandkassen utgjør en snublefare, spesielt for små barn.
- Terrenget er ujevnt, med en liten haug som begrenser bruken av plenen.
- Ved å fjerne steinene og jevne ut hele flaten skapes en trygg, helhetlig og anvendelig plen. Dette vil legge bedre til rette for lek og aktivitet, som for eksempel badminton, småmål-fotball eller utelek for de yngste.

b) Etablering av plantekasser eller drivhus på mellomtrinnet

- Området med platting på mellomtrinnet benyttes i dag i svært liten grad.
- Plantekasser vil gi beboerne mulighet til å dyrke bær, urter og grønnsaker – et sosialt og grønt tiltak som kan bidra til fellesskap og trivsel. Forslagsstiller stiller seg positiv til å organisere dugnad for gjennomføring av tiltaket, der dette er hensiktsmessig.
- Det er også mulig å vurdere et større drivhus som kan fungere både som dyrkingsområde og som paviljong med sitteplasser.

c) Grønne tiltak ved sitteområdet

- Ved å plassere plantekasse(r) med klatreplanter ved sitteområdet kan plantene vokse oppover takbjelkene og skape naturlig skygge i sommermånedene.
- Dette vil gjøre sitteplassen mer komfortabel, estetisk og innbydende.

d) Anskaffelse av bålpanne eller grill til sitteområdet

- En fast grill eller bålpanne vil gjøre sitteområder til en mer sosial plass og invtere til samkomster, der familier kan sitte sammen eller der beboere kan invitere naboer og venner til en grill ettermiddag.
- Dette vil kunne bidra til at beboere i sameiet får flere sosiale møteplasser og blir bedre kjent med hverandre

3. Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar følgende:

1. Sameiet skal fjerne steinbelegget på plenen ved siden av sandkassen og utjevne terrenget slik at hele plenen får lik høyde.
2. Sameiet skal tillate et dyrkingsområde på mellomtrinnet, enten i form av plantekasser eller ved å gi styret oppdrag om å utrede og eventuelt etablere et drivhus/paviljong.
3. Det skal etableres plantekasser med klatreplanter ved sitteområdet for å skape grønn skjerming og naturlig skygge og anskaffes grill eller bålpanne til sitteområdet.

På de neste to sidene følger et kostnadsoverslag fra forslagsstiller.

Kostnadsoverslag – Forbedring av utearealet ved G55 over Kiwi

1. Fjerning av steinbelegg og utjevning av plen

Forutsetninger

- 20–25 steinplater (ca. 40 × 50 cm)
- Totalt plenareal ca. 30 m^2
- Liten haug på ca. 4 m^2
- Arbeidet utføres hovedsakelig på dugnad, men med noe profesjonell bistand/maskinleie

Kostnadselementer

Tiltak	Estimert kostnad (NOK)
Fjerning og bortkjøring av steinplater	3 000 – 5 000
Utjevning av haug / planering (maskinleie eller gartner)	5 000 – 8 000
Påfyll av jord / plenjord (ca. 3–4 m^3)	3 000 – 4 500
Etablering av plen (såing eller ferdigplen, enkel)	1 500 – 3 000

Estimert total kostnad tiltak 1:
👉 **12 500 – 20 500 kr**

(Kan bli lavere ved høy dugnadsinnsats)

---

2. Dyrkingsområde – 5 plantekasser (80 × 120 cm)

Forutsetninger

- 5 ferdige plantekasser (f.eks. pallekarm-type)
- Ca. 200 liter jord per kasse (totalt ca. 1 000 liter)
- Planter stilles av beboerne

Kostnadselementer

Tiltak	Enhetspris	Antall	Sum
Plantekasse 80 × 120 cm	250 – 400	5	1 250 – 2 000
Plantejord (40–50 l sekker)	80 – 120	ca. 20–25	1 800 – 2 500
Småutstyr (duk, skruer, avretting)	–	–	500 – 800

Estimert total kostnad tiltak 2:
👉 **3 500 – 5 300 kr**

---

3. Alternativ: Drivhus ca. 3 × 4 m (12 m^2)

Dette er et **alternativ til plantekasser** på mellomtrinnet, ikke i tillegg.

Kostnadselementer

Tiltak	Estimert kostnad (NOK)
Drivhus 12 m^2 (aluminium/polykarbonat/glass)	30 000 – 45 000
Fundament (enkelt punktfundament / ramme)	5 000 – 10 000
Montering (hvis ikke dugnad)	8 000 – 15 000
Enkle sittemuligheter / benk	2 000 – 4 000

Estimert total kostnad drivhusalternativ:
👉 **45 000 – 70 000 kr**

(Kan reduseres betydelig ved dugnad og rimeligere modell)

---

4. Plantekasser ved sitteområdet (klatreplanter)

Forutsetninger

- 4–6 smale plantekasser, ca. 40 × 100 cm
- Jord og klatreplanter inkludert

Kostnadselementer

Tiltak	Enhetspris	Antall	Sum
Smal plantekasse 40 × 100 cm	300 – 600	4–6	1 200 – 3 600
Jord	–	–	600 – 1 000
Klatreplanter (f.eks. villvin, humle)	200 – 350	4–6	800 – 2 000
Enkle klatrestøtter / wire	–	–	500 – 1 000

Estimert total kostnad tiltak 4:
👉 **3 100 – 7 600 kr**

Samlet kostnadsbilde

Alternativ A – uten drivhus

- Tiltak 1 + 2 + 4
  👉 **ca. 19 000 – 33 000 kr**

Alternativ B – med drivhus

- Tiltak 1 + 3 + 4
  👉 **ca. 60 000 – 95 000 kr**

Kostnadsoverslaget er veiledende og basert på gjennomsnittlige markedspriser. Endelig kostnad avhenger av valg av leverandører, materialkvalitet og grad av dugnadsinnsats. Mitt forslag er at innkjøp og planting gjøres basert på dugnad, slik at vi holder kostnadene nede.

Sak 6 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Hovinbekken II for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 807 574	2 752 524
3601	Fellesutgifter næring	198 894	191 244
Felleskostnader		**3 006 468**	**2 943 768**
3627	Bodleie	1 040	996
3630	Garasje	185 008	137 370
3631	Vid. fakt strøm EL-bil	0	58 202
3761	Unloc nøkkelsystem	15 600	13 320
3763	TV og internett	196 500	177 929
Andre inntekter		**398 148**	**387 817**
Sum driftsinntekter		**3 404 617**	**3 331 585**
5330	Styrehonorar	203 000	195 000
Styrehonorar		**203 000**	**195 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	28 623	27 495
Andre personalkostnader		**28 623**	**27 495**
6320	Kommunale avgifter -	337 391	315 698
6321	Kommunale Avgifter - Vann	660 725	659 763
Kommunale avgifter		**998 116**	**975 461**
6325	Fellesutgifter til Anleggseiendommen	254 386	188 436
Fellesutgifter DLG		**254 386**	**188 436**
6600	Vedlikehold bygning utv.	30 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	100 000	82 125
6610	Vedlikehold bygning innv.	5 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	230 000	151 551
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	15 564
6620	Vedlikehold VVS	110 000	77 284
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	5 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	110 000	93 047
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	94 000	56 821
6690	Diverse vedlikehold	11 000	0
Vedlikehold		**715 000**	**476 393**
7691	Internet/ Bredbånd	196 500	178 377
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**196 500**	**178 377**
6340	Strøm fellesanlegg	200 000	220 143
6360	Renhold	165 000	159 563
6361	Matter	76 000	74 889
6380	Annen renovasjon	5 000	0
6785	Vaktmestertjenester	134 934	129 746
6786	Variable vaktmestertjenester	30 000	51 530

Budsjett Sameiet Hovinbekken II for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
6910	Hjemmeside/internett	10 000	10 261
Driftskostnader		**620 934**	**646 132**
6700	Revisjon	12 500	11 875
6710	Forretningsførsel	107 224	103 100
6714	Andel systemkostnader	4 888	4 700
6717	Enqvistnøkkelen	15 600	15 000
Honorarer		**140 212**	**134 675**
7500	Forsikringspremie	198 771	186 271
Forsikring		**198 771**	**186 271**
7700	Styre- og årsmøter	5 000	5 684
7710	Styreutgifter	2 500	0
7711	Tilstelninger	20 000	12 277
7770	Bankomkostninger	7 000	8 000
7771	EHF-fakturagebyr	200	0
7790	Diverse kostnader	10 000	708
7797	Øreavrunding	0	26
Andre kostnader		**44 700**	**26 696**
Sum driftskostnader		**3 400 243**	**3 034 935**
Driftsresultat		**4 374**	**296 650**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 269
8051	Bankrenter	0	861
8070	Andre finansinntekter	0	24 062
Finansinntekter		**0**	**26 192**
8150	Renter leverandører	0	619
Finanskostnader		**0**	**619**
Netto finansresultat		**0**	**25 573**
Årets resultat		**4 374**	**322 223**

Sak 7 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinære årsmøte.

ENQVIST

Sak 8 Valg av representanter til årsmøte i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Sameiet Hovinbekken II må velgerepresentanter for garasjeseksjonen og bodseksjonen i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen. Næringsseksjonen utpeker sin representant selv.

Innkalling til ordinært årsmøte

i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Ordinært årsmøte i **Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II** avholdes:

Tid: Rett etter årsmøtet til Sameiet Hovinbekken II - 25.03.2026
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning møterom 2. etasje

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Budsjett 2026
Sak 5 Valg styret

Oslo, 10.03.2026
Styret i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Robin Martinsen
Styremedlem:	Anders Olaussen
Styremedlem:	Musharraf Ashraf
Varamedlem:	Sohel Elbarkani
Varamedlem:	Stig Godejord

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	917403317
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Rune Dybvik
Forsikringsselskap:	Gjensidige
Forsikringsnummer:	85586734

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

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

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

Ingen seksjoner har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Sameiet Hovinbekken 2 og Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken 2
Styret har i perioden arbeidet aktivt med både løpende drift, økonomistyring, teknisk oppfølging og utviklingsprosjekter i begge sameier. Flere saker har vært komplekse og tidkrevende, og styret har hatt fokus på strukturert oppfølging, god dialog med forretningsfører og transparente prosesser overfor beboerne.

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken 2

Administrasjon og økonomi
Styret har hatt løpende dialog med forretningsfører også for anleggseiendommen, med fokus på korrekt regnskapsføring og kontroll av driftskostnader.

Det er utarbeidet budsjett for kommende år, med særlig vekt på teknisk drift og vedlikeholdsbehov.

Det er gjennomført avregning av el-billadere, og styret har fulgt opp henvendelser i den forbindelse. Avtaler inngått av JM er gjennomgått også for denne delen av sameiet.

Drift og vedlikehold
Det er gjennomført flere praktiske og tekniske tiltak i garasjeanlegget:

- Oppsuging av vann ved behov
- Bestilling og tilrettelegging for garasjevask
- Oppfølging og vedlikehold av garasjeporter, herunder utført flere befaringer med tanke på vurdering av utskifting av garasjeport, samt sikre beboernes sikkerhet (inn- og utkjøring)

- Arbeid knyttet til gulvrister for å sikre tilfredsstillende drenering og bomiljø
- Fjerning av fartsdump i garasjen

Tiltakene har hatt som formål å sikre funksjonalitet, sikkerhet og levetid på anlegget.

Ladeinfrastruktur og kapasitetsutvidelse
En vesentlig del av styrets arbeid har vært knyttet til el-billadere og fremtidig kapasitet.

Styret har:

- Fulgt opp beboerhenvendelser vedrørende el-billadere
- Gjennomført overgang fra BilLader til Wattif
- Bidratt til oppgradering av ladeinfrastrukturen
- Etablert løsning for økt kapasitet for flere billadere

Arbeidet har omfattet tekniske vurderinger, dialog og befaringer med leverandører og koordinering for å sikre en fremtidsrettet og skalerbar løsning.

Samarbeid og kostnadsfordeling
Det er avholdt møter vedrørende fordeling av kostnader med HBI. Styret har hatt fokus på rettferdig kostnadsfordeling og dokumenterte beslutningsgrunnlag.

Styret har også tatt i bruk mobilappen Hamlett for å kunne tilby en god løsning for å dele parkeringsplasser med naboer.

Avsluttende kommentar:
Styret har i perioden arbeidet målrettet for å sikre stabil drift, god økonomisk kontroll og videreutvikling av både Sameiet Hovinbekken 2 og Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken 2. Flere saker – særlig knyttet til innglassing av balkonger, ladeinfrastruktur og kostnadsfordeling – har vært komplekse og krevende, og har forutsatt betydelig innsats.

Styret takker beboerne for engasjement, innspill og samarbeid gjennom året.

Oslo, den 24.02.2026
Styret i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken Ii

ENQVIST

Sak 2 Årsregnskap for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt.

Resultatregnskap

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		342 616	342 608	285 508
Andre inntekter	2	11 870	0	0
Sum driftsinntekter		**354 486**	**342 608**	**285 508**
Styrehonorar		35 000	35 000	35 000
Andre personalkostnader	3	4 935	4 935	4 935
Vedlikehold	4	239 616	78 000	115 008
Driftskostnader	5	131 258	120 000	113 211
Honorarer	6	54 800	54 800	51 725
Forsikring		57 766	30 000	30 000
Andre kostnader	7	6 064	1 500	1 287
Sum driftskostnader		**529 441**	**324 235**	**351 166**
Driftsresultat		**-174 955**	**18 373**	**-65 658**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	490	0	558
Netto finansresultat		**490**	**0**	**558**
Årets resultat		**-174 464**	**18 373**	**-65 100**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	11	-174 464	0	-65 100
Sum overføringer		**-174 464**	**0**	**-65 100**

Balanse

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	35 688
Andre fordringer	9	49 332	14 573
Bankinnskudd mv.	10	379 129	481 929
Sum omløpsmidler		**428 462**	**532 190**
Sum eiendeler		**428 462**	**532 190**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		195 195	369 659
Sum egenkapital	**11**	**195 195**	**369 659**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		119 750	14 998
Påløpte kostnader		0	22 668
Annen kortsiktig gjeld	12	113 517	124 865
Sum kortsiktig gjeld		**233 267**	**162 530**
Sum gjeld		**233 267**	**162 530**
Sum egenkapital og gjeld		**428 462**	**532 190**

OSLO, 31.12.2025/03.03.2026
Styret for Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Robin Martinsen	Musharraf Ashraf	Stig Godejord
Styrets leder	Styremedlem	Varamedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

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

Vurderingsregler

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

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Avregning Hovinbekken I*	11 870	0	0
Sum	**11 870**	**0**	**0**

*Andre inntekter gjelder Hovinbekken I sin andel av underskuddet. Hovinbekken I er i avregningen ikke belastet utvidelse av anlegg og etablering av Wattif. Se note 4, 9 og 11

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	4 935
Sum	**4 935**	**4 935**	**4 935**

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

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	1 267	0	0
Vedlikehold porter	92 196	30 000	52 278
Vedlikehold VVS	0	8 000	6 200
Vedlikehold elektro*	103 863	12 000	17 866
Vedlikehold garasjeanlegg	0	0	8 499
Vedl.hold ventilasjon	16 407	5 000	0
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	25 885	18 000	30 165
Sum	**239 618**	**78 000**	**115 008**

På konto vedlikehold elektro er ligger kostnad for utvidelse av EL-anlegg, samt kostnad for etablering av avregningsløsning med Wattif. Kostnad tilknyttet utvidelse av kapasitet er vedtatt dekket med 30% og er ført som en fordring i balansen og en tilhørende reduksjon av kostnaden - se også note 9

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg*	69 403	65 000	60 000
Vaktmestertjenester	55 606	55 000	53 211
Variable vaktmestertjenester	6 250	0	0
Sum	**131 259**	**120 000**	**113 211**

*Strøm er viderefakturert fra sameiet, som tilsvarer 30% av totalforbruket fratrukket strøm som er viderefakturert tilknyttet billading.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forretningsførsel	53 100	53 100	51 300
Andel systemkostnader	1 700	1 700	425
Sum	**54 800**	**54 800**	**51 725**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styre- og årsmøter	2 625	0	0
Bankomkostninger	1 430	1 500	1 200
EHF-fakturagebyr	0	0	87
Diverse kostnader	2 010	0	0
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**6 065**	**1 500**	**1 287**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Bankrenter	490	0	558
Sum	**490**	**0**	**558**

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre fordringer	49 332	14 573
Sum	**49 332**	**14 573**

*Gjelder fordring tilknyttet vedtatt støtte for utvidelse av kapasitet på strømanlegget, samt avregning tilknyttet for Hovinbekken I.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.43804	379 129	481 929
Sum	**379 129**	**481 929**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	369 659	559 624
Årets resultat	-174 464	-65 100
HB 1 din andel av egenkapitalen*	0	-124 865
Egenkapital 31.12.	**195 195**	**369 659**

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

*Sameiet Hovinbekken 1 sin andel av egenkapitalen fra oppstart og frem til 31.12.24 ble ble trukket ut i 2024 og tilbakebetalt i 2025. Det Hovinbekken 1 har betalt for lite i 2025 er ført som en fordring i balansen - Se også note 9

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avsetninger Og Forpliktelser	113 517	124 865
Sum	**113 517**	**124 865**

*Avsetning gjelder kostnader som skal betales av anleggseiendommen for 2025, og er viderefakturert anleggseiendommen i 2026 fra Sameiet Hovinbekken II.

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**369 659**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-174 464
C. Disponible midler 31.12	**195 195**
Årets endring i disponible midler	-174 464
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	428 462
- Kortsiktig gjeld	233 267
= Disponible midler 31.12	**195 195**

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

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 35 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 35 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak/Alminnelig flertall

Budsjettet for 2026:

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	462 521	342 616
Felleskostnader		**462 521**	**342 616**
3900	Andre inntekter	0	11 870
Andre inntekter		**0**	**11 870**
Sum driftsinntekter		**462 521**	**354 486**
5330	Styrehonorar	35 000	35 000
Styrehonorar		**35 000**	**35 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Andre personalkostnader		**4 935**	**4 935**
6610	Vedlikehold bygning innv.	5 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	1 267
6617	Vedlikehold porter	70 000	92 196
6620	Vedlikehold VVS	8 000	0
6625	Vedlikehold elektro	10 000	103 863
6640	Vedl.hold ventilasjon	5 000	16 407
6642	Brannsikkerhet, sprinkling	30 000	25 885
Vedlikehold		**128 000**	**239 616**
6340	Strøm fellesanlegg	65 000	69 403
6785	Vaktmestertjenester	58 000	55 606
6786	Variable vaktmestertjenester	7 000	6 250
Driftskostnader		**130 000**	**131 258**
6710	Forretningsførsel	55 224	53 100
6714	Andel systemkostnader	1 768	1 700
Honorarer		**56 992**	**54 800**
7500	Forsikringspremie	66 000	57 766
Forsikring		**66 000**	**57 766**
7700	Styre- og årsmøter	0	2 625
7770	Bankomkostninger	2 000	1 430
7790	Diverse kostnader	0	2 010
7797	Øreavrunding	0	0
Andre kostnader		**2 000**	**6 064**
Sum driftskostnader		**422 927**	**529 441**
Driftsresultat		**39 594**	**-174 955**
Finansinntk. og finanskostn.			
8051	Bankrenter	0	490
Finansinntekter		**0**	**490**

Budsjett Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Netto finansresultat	**0**	**490**
Årets resultat	**39 594**	**-174 464**

Sak 5 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

Hele styret er på valg

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Hovinbekken II
Tid: 25.03.2026 – KL 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – møterom 2. etasje

Konstituering

- 35 seksjoner var representert i årsmøtet, hvorav 9 seksjoner var representert ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Stine Honningsvåg ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 322 223 og en egenkapital på kr 1 230 848, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 203 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Avstemming om å tillate innglassing av balkonger (2/3-flertall)**
   Forslagsstiller Andrea Kümmerle presenterte saken og årsmøtet diskuterte og drøftet saken, før man gikk til votering over forslagsstiller sitt forlag til vedtak:

   Forslag til vedtak:
   Sameiet vedtar å tillate innglassing av balkonger basert på en standardisert og godkjent løsning. Det åpnes for at seksjonseiere som ønsker det, kan søke styret om tillatelse til å installere innglassing i samsvar med fastsatte tekniske og estetiske krav.

   Alle kostnader knyttet til innglassing, herunder anskaffelse, montering, framtidig vedlikehold og eventuelle søknadsgebyrer til kommunen, bæres av de seksjonseiere som velger å innglasse sine balkonger. Beboere som ikke ønsker innglassing påføres ingen

kostnader.

Styret gis fullmakt til å innhente nødvendige tillatelser, fastsette krav til utførelse og administrere de praktiske forholdene knyttet til ordningen.

Innstallasjon forutsetter at tiltaket er godkjent av offentlige bygningsmyndigeheter.

Resultat av avstemming:
Forslaget falt. 21 stemte for forslaget, 14 stemte imot forslaget og 0 stemte blankt. **Forslaget fikk følgelig ikke 2/3-flertall.**

5. **Forbedring av utearealet ved G55 over Kiwi**
Forslagsstiller Andrea Kümmerle presenterte saken og årsmøtet diskuterte og drøftet saken, før man gikk til votering over følgende forlag til vedtak:

Forslag til vedtak:
Årsmøtet anmoder styret å lage en plan og utnevner en komitee for å forskjønne friområdet over KIWI. Styret involverer de seksjonseiere som er interessert i å delta. Styret vil også involvere næring rundt de endringer som er ønskelige å gjennomføre før de foretas. Tiltakene får en kostnadsramme på kr 100 000.

Resultat av avstemming:
Forslaget ble vedtatt. 27 stemte for forslaget, 0 stemte imot forslaget og 8 stemte blankt.

6. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 4 374 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2026. Unloc og internett justeres på halvårlig basis i tråd med pris fra leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

7. **Valg**
Alle i styret er på valg med unntak av Laris Bitanga, som er styremedlem. Han stiller nå til valg som styreleder.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Laris Bitanga	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Tiago André Campos da Silva	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Erlend Joramo Brevik	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Katrine Meinseth	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Marius Eugen Nielsen	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Andrea Kummerle	Valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Stig Godejord	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

8. Valg av representanter til årsmøte i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

For seksjon 2 boder ble valgt Laris Bitanga
For seksjon 3 garasjer ble valgt Tiago André Campos da Silva

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og signert elektronisk etter møtet.
Møtet ble avsluttet ca kl. 20:00.

Oslo 25. mars 2026

Rune Dybvik møteleder	**Stine Honningsvåg** seksjonseier

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II
Tid: 25.03.2026 – Rett etter årsmøte for Sameiet Hovinbekken II
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Møterom 2. etasje

Konstituering

- Representant for næringsseksjonen var ikke til stede, Seksjon 2 var representert av Laris Bitanga, seksjon 3 var representert av Tiago André Campos da Silva. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Laris Bitanga ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 174 464 og en egenkapital på kr 195 195, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 35 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et Overskudd på kr 39 594. Felleskostnader ble økt med 35% fra 01.01.2026.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Laris Bitanga	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Tiago André Campos da Silva	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem:	Per Gunnar Hval	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Erlend Joramo	Valgt for 2 år i 2026

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og signert elektronisk etter møtet.
Møtet ble avsluttet kl. 20:30.

Oslo, 25. mars 2026

Rune Dybvik	**Laris Bitanga**
møteleder	Protokollvitne

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN II

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken II (nedenfor kalt HBII), og har gnr 128 bnr 92 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02.06.2016.
Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne i eiendommen.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BTA (eksklusive balkonger).

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

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

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

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Næringsseksjonen består av:

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

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

I tillegg har eierne av boligseksjonene tinglyst eierandel til:

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

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

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller garasjeplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2. 3. 2 Grilling på balkonger

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

2. 3 .3 Ordensregler

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 4 Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2. 3. 5 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseierne skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

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

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

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

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder uavhengig av om endringen er permanent eller reversibel, og uavhengig av om det er en løs installasjon eller festet i bygningsmassen. Styret kan for forhold som endrer fasaden fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

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

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

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

3. 2 Fellesarealer

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

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. FELLESKOSTNADER/

4.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

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

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

Drift, vedlikehold og utskiftninger av heiser mellom garasjen og boligene dekkes i sin helhet av Sameiet Hovinbekken II. Disse kostnader skal kun dekkes av boligseksjonene.

4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken II

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

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

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

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

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

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

4.3 Spesielle kostnader Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

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

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Øverste myndighet - årsmøte

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

Dersom det er tvil om en sak bare angår Næringsseksjonene eller bare Boligseksjonene, skal saken anses å gjelde både Næringsseksjonen og Boligseksjonene.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer, og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Næringsseksjonen bør være representert i styret.

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

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

18. KAMERAOVERVÅKING

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.11.2023
Eirik Prestmo	201406851 - 75 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	HOVINVEIEN 45	Eiendom:	128/92/0/0
Tiltakshaver:	JM NORGE AS	Søker:	JM NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Hovinveien 45

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk med forretning og parkeringskjeller som vi mottok 10.01.2023.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406851			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	110435	29.04.2014	1/28
Avkjørselsplan	L_10_0.110_Ra	21.03.2014	1/29
Nedkjøringsrampe	A_40_F_Ra	11.03.2014	1/33
Utomhusplan	L_17_0.100_Ra	23.09.2014	13/5
Plan kjeller, bolig og næring	A_20_K-Ra	24.09.2014	13/6
Plan 2, 3. - 8. etasje, takplan - Hus 1	A_20_1.2-9T_Ra	24.09.2014	13/7
Terrengsnitt	L_47_201_Ra	23.09.2014	13/9
Fasade sørøst, sørvest og nordvest	A_45_SØ-SV-NV_Ra	15.08.2014	13/10
Fasader mot nord, sør og vest - Hus 1	A_45_1.N-S-V_Ra	24.09.2014	13/11
Fasade nord, sør og vest - Hus 2	A_45_2.N-S-V-Ra	24.09.2014	13/12
Fasader mot Grenseveien - Hus 1 og hus 2	A_45_1.N-S-V_Ra	24.09.2014	13/13

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

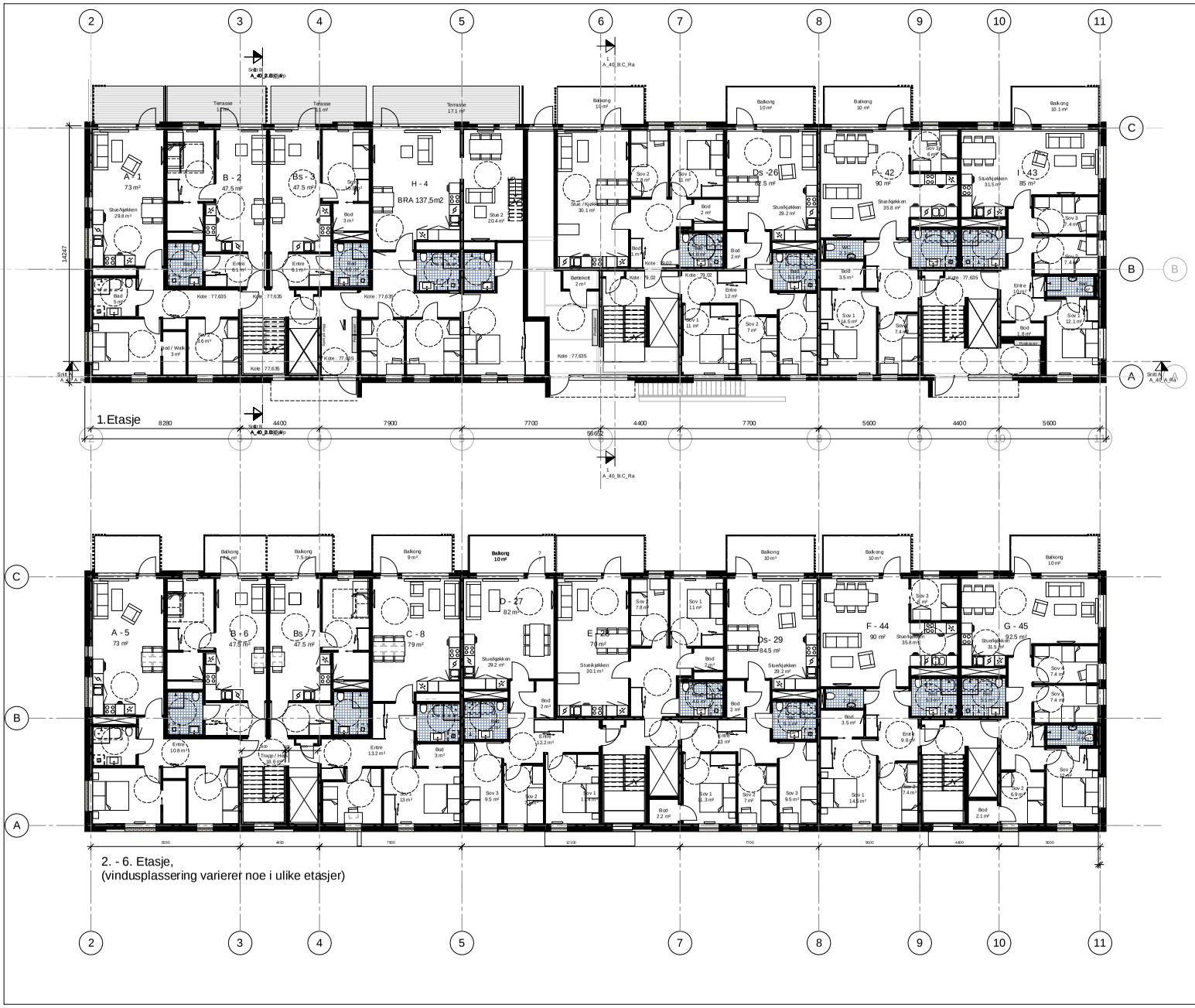
Plan 1. etasje Hus 1	A_20_1.1_Ra	24.09.2014	14/2
Plan 1. - 6. etasje Hus 2	A_20_2.1-6_Ra	24.09.2014	14/3
Plantegning Kiwi Hovinveien	A1	09.02.2016	41/16

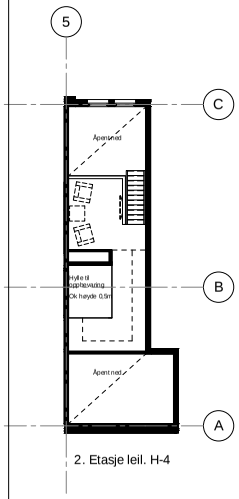
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst





MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
A1=1:100 A3=1:200	110435	A_20_2.1-6_Ra	B

Hus 2, Plan 1.- 6. etasje

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll
B	Rev. fasader	24.09.14	ToB	AKJ
A	Rev. fasade mot øst og fasade mot nordøst	15.09.14	ToB	AKJ

LOKALISERINGSFIGUR

PROSJEKT

Hovinbekken 2

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
PB 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno

FASE

Rammesøknad

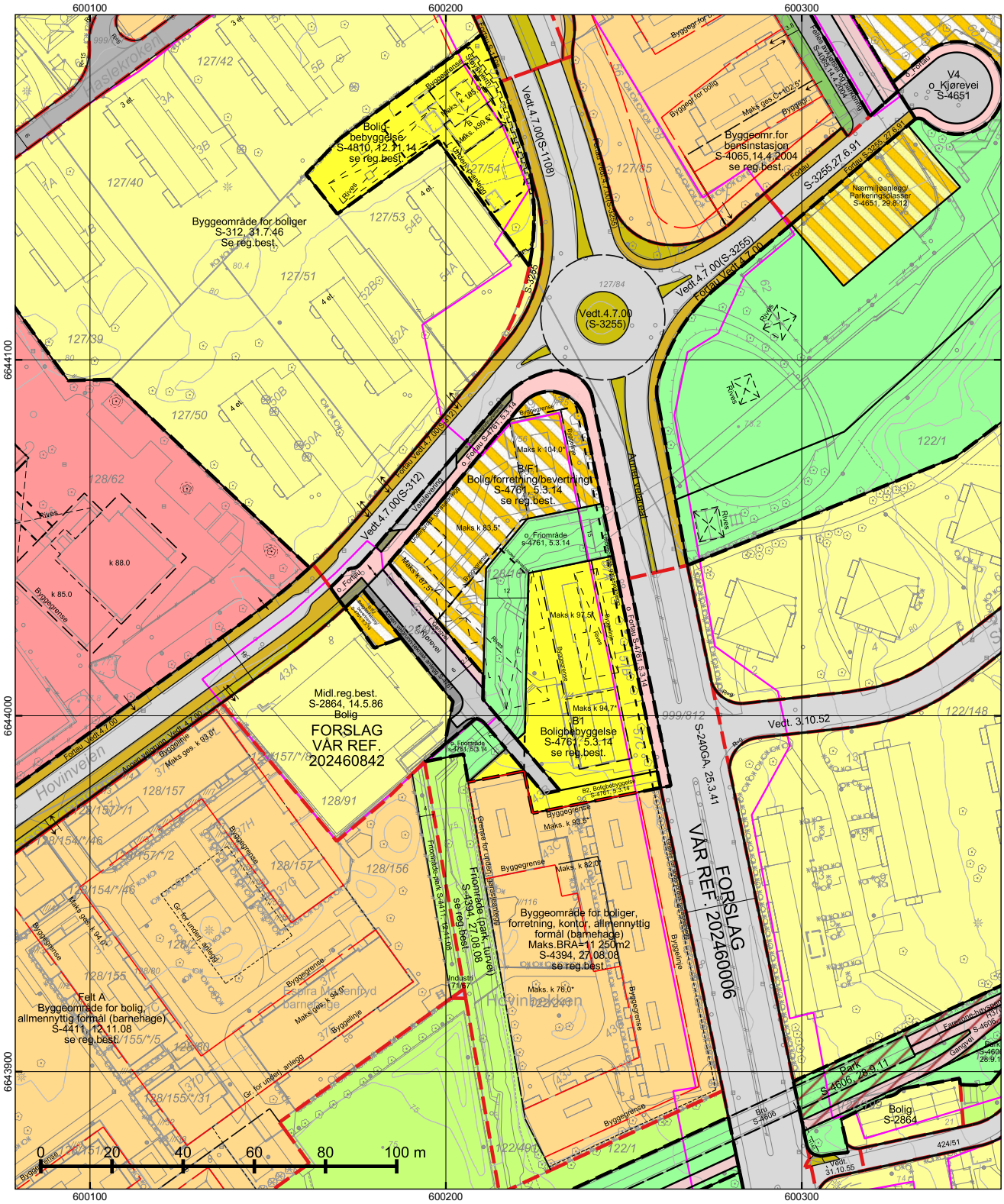
DATO	TEGN	KONT	
11.03.14	AKJ	ToB	

Hus 2, Plan 1.- 6. etasje

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
A1=1:100 A3=1:200	110435	A_20_2.1-6_Ra	B

C:\Users\471059\Revit_Local\Hovinbekken\HS_Hus2_4710590.rvt

Copyright 2010 JM Norge AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
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 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

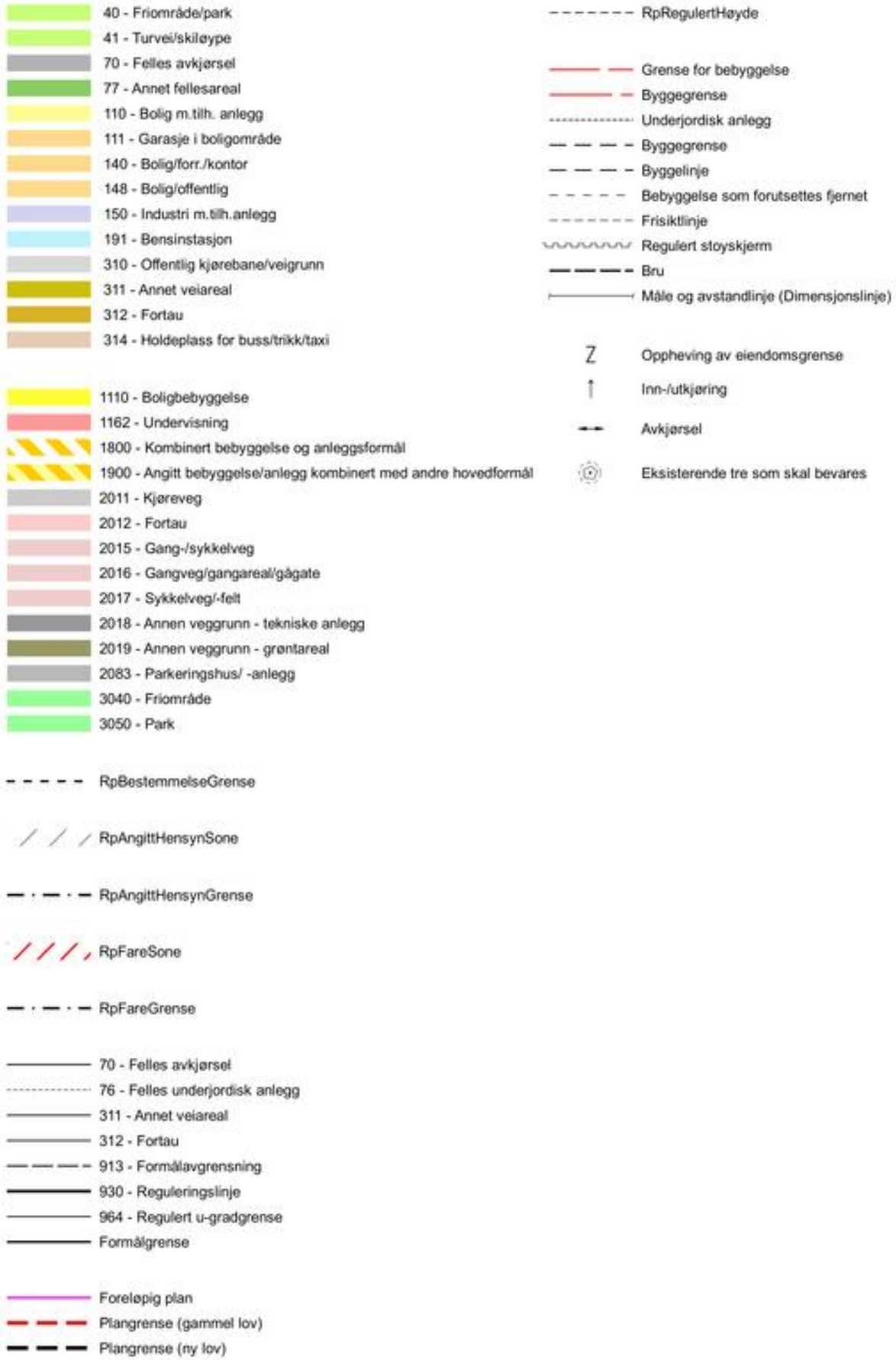
PlottID/Best.nr: 164138/ 86541457
Adresse: Grenseveien 57
Gnr/Bnr: 128/92

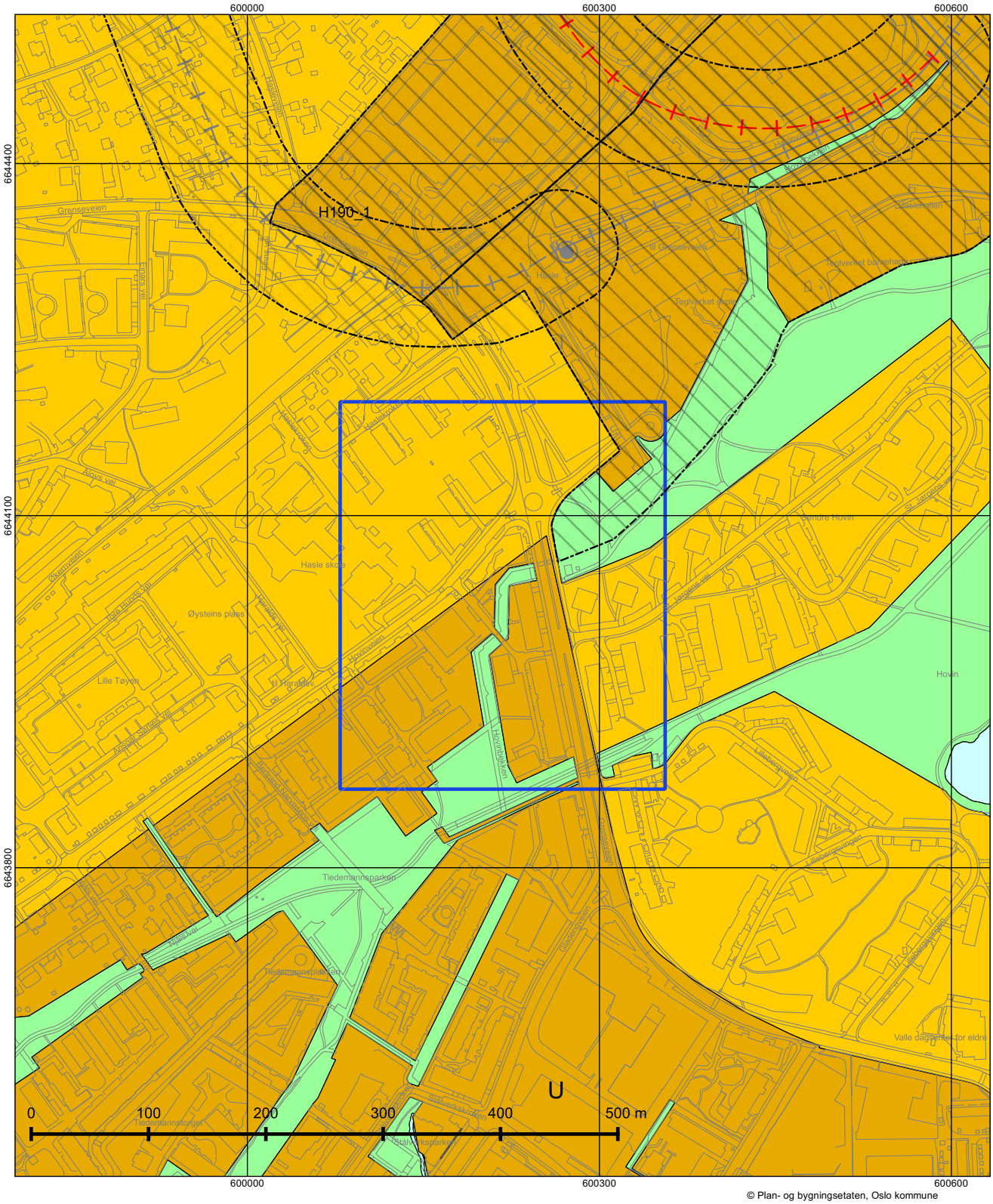
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164138/86541457
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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 128, Bruksnr 92, Seksjonsnr 9	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	2	Grünerløkka
Adresse:				
Veiadresse:	Grenseveien 57 C, gatenr 12361	**Grunnkrets:**	4315	Lille Tøyen øst
(fra bruksenhet)	0576 Oslo	**Valgkrets:**	201	Teglverket skole
Oppdatert:	28.01.2015	**Kirkesogn:**	1041002	Hasle
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	02.06.2016	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	73/7 061
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 282,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
1711	04 - Kommune	Hovinveien 45	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	14.10.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=1711	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	31.05.2016	Avgiver	0301/128/92	-277,5
	Matrikkelført:	31.05.2016	Berørt	0301/999/812	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/5	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/6	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/7	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/8	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/9	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/10	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/11	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/12	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/13	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/14	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/15	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/16	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/17	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/18	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/19	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/20	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/21	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/22	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/23	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/24	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/25	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/26	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/27	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/28	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/29	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/30	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/31	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/32	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/33	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/34	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/35	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/36	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/37	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/38	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/39	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/40	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/41	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/42	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/43	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/44	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/45	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/46	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/47	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/48	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/49	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/50	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/51	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/52	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/53	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/57	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/58	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/59	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/60	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/61	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/62	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/63	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/64	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/65	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/66	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/67	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/68	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/69	0,0
			Etablert/Endret	0301/128/92/0/70	0,0

Etablert/Endret	0301/128/92/0/71	0,0
Etablert/Endret	0301/128/92/0/72	0,0
Etablert/Endret	0301/128/92/0/73	0,0
Etablert/Endret	0301/128/92/0/74	0,0
Mottaker	0301/128/92/0/1	8,7
Mottaker	0301/128/92/0/2	12,4
Mottaker	0301/128/92/0/3	12,1
Mottaker	0301/128/92/0/4	18,1
Mottaker	0301/128/92/0/54	16,7
Mottaker	0301/128/92/0/55	12,3
Mottaker	0301/128/92/0/56	21,8
Mottaker	0301/128/92/0/75	175,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Grenseveien 57 C	H0301	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.09.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	4 842,0	Igangset.till.:	12.12.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	29.11.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	4 842,0	Midl. brukstil.:	16.06.2016
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	53
Bygningsnr:	300463842			Antall etasjer:	7

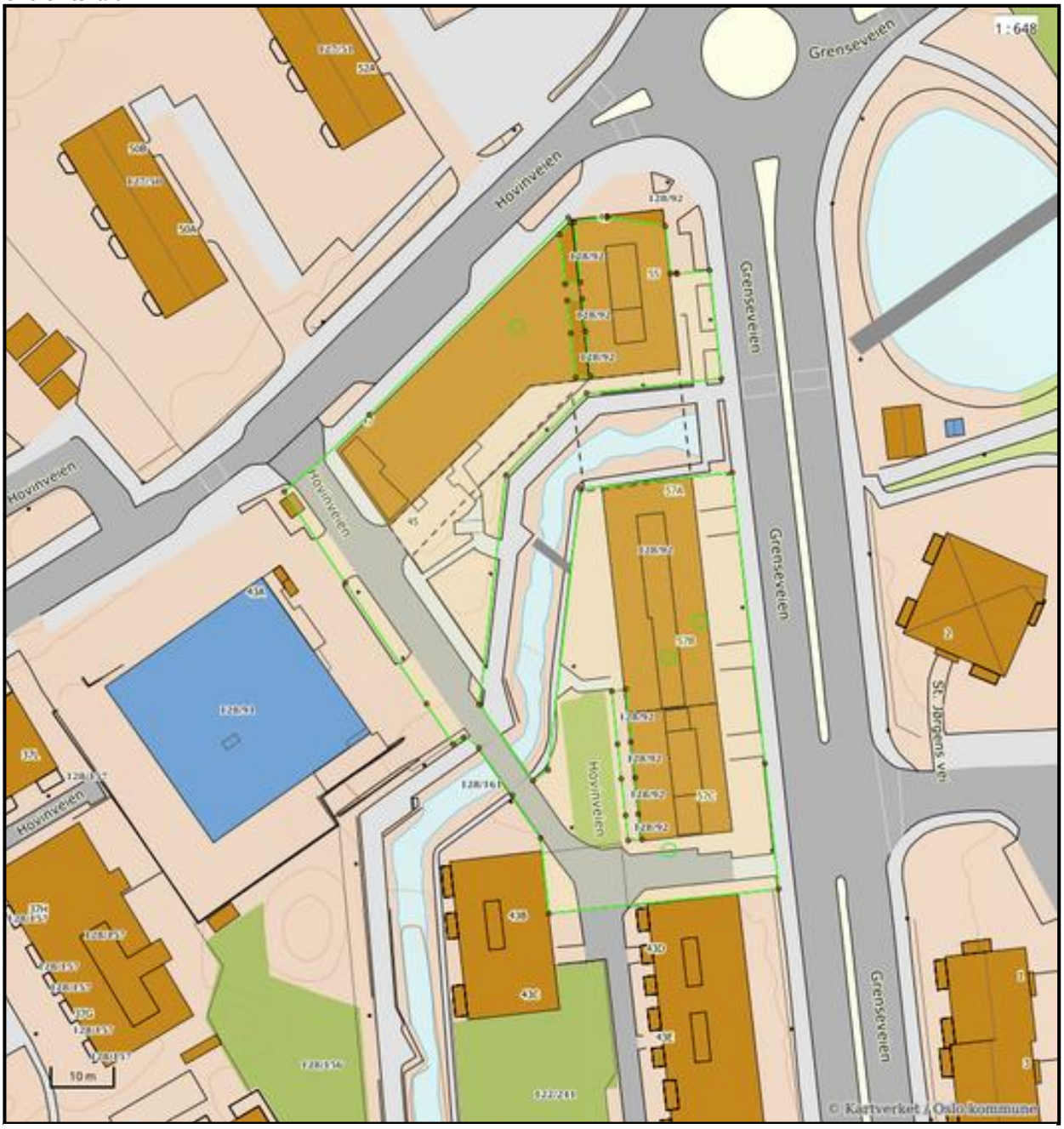
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	9		760,0		760,0				

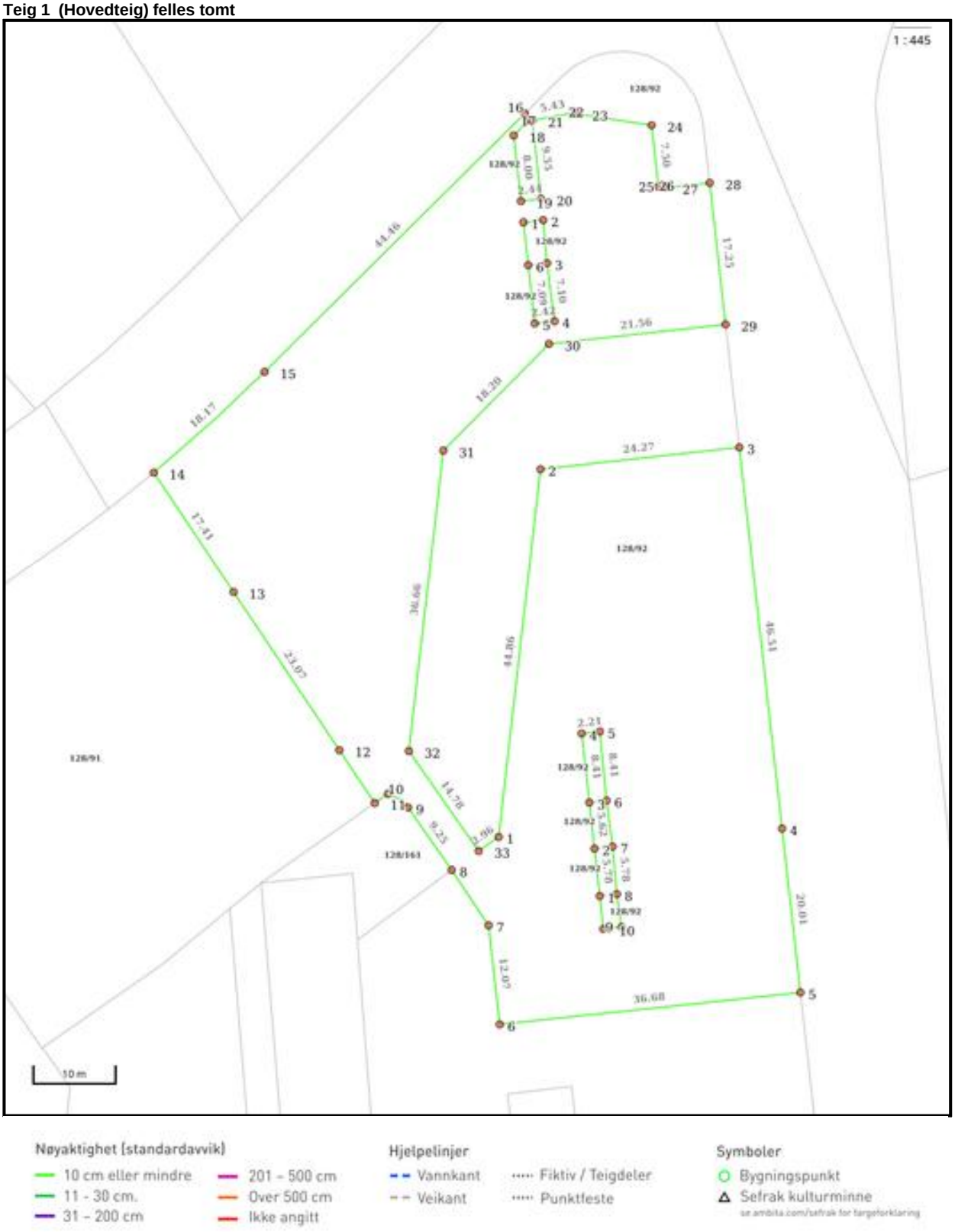
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 282,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 995,26	600 222,18	44,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 644 040,11	600 223,20	24,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 044,95	600 246,98	46,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 643 999,39	600 256,33	20,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 979,79	600 260,35	36,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 643 972,65	600 224,37	12,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 984,47	600 221,93	8,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 990,76	600 216,87	9,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 997,83	600 210,91	3,01m	Terrengmålt	8	-4,00	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 999,26	600 208,34	1,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 643 998,00	600 206,84	7,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 644 003,99	600 201,99	23,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 644 021,92	600 187,47	17,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	6 644 035,46	600 176,52	18,17m	Terrengmålt	8	-207,51	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	6 644 048,85	600 188,80	44,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
16	6 644 082,89	600 217,40	1,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 644 082,03	600 217,91	2,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 644 080,11	600 216,30	8,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
19	6 644 072,27	600 217,90	2,44m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
20	6 644 072,76	600 220,29	9,55m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 644 082,12	600 218,38	5,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 644 083,62	600 223,60	0,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
23	6 644 083,42	600 223,64	9,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
24	6 644 082,86	600 232,85	7,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
25	6 644 075,51	600 234,35	1,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
26	6 644 075,71	600 235,33	0,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 644 075,50	600 235,37	5,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
28	6 644 076,54	600 240,50	17,25m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
29	6 644 059,64	600 243,97	21,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
30	6 644 055,34	600 222,84	18,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
31	6 644 041,30	600 211,26	36,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
32	6 644 004,65	600 210,39	14,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
33	6 643 993,35	600 219,92	2,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 069,74	600 218,43	2,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 644 070,22	600 220,80	5,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 065,07	600 221,73	7,10m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 058,14	600 223,27	2,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 057,66	600 220,90	7,09m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 064,61	600 219,48	5,24m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 989,25	600 235,04	5,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 643 994,91	600 233,88	5,62m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 644 000,42	600 232,76	8,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 644 008,66	600 231,08	2,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 644 009,10	600 233,25	8,41m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 644 000,84	600 234,81	5,63m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 643 995,35	600 236,05	5,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 643 989,66	600 237,08	4,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 643 985,74	600 238,01	2,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 643 985,30	600 235,84	4,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

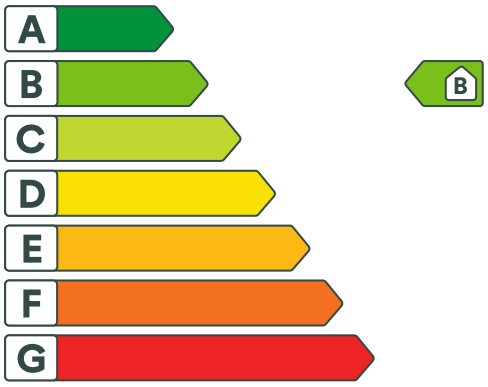
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

enova

Energiattest



Adresse **Grenseveien 57C, 0576 OSLO**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371402**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300463842**
Gårdsnummer **128**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **90,48**

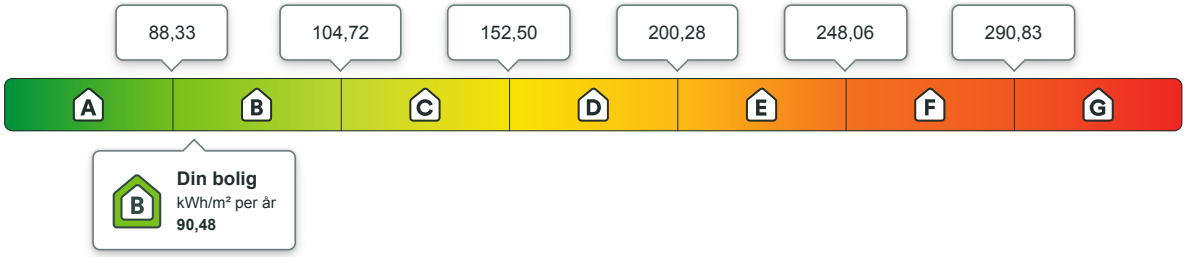
Grenseveien 57C, 0576 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 716,44	**90,48**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Grenseveien 57C, 0576 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Grenseveien 57C, 0576 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

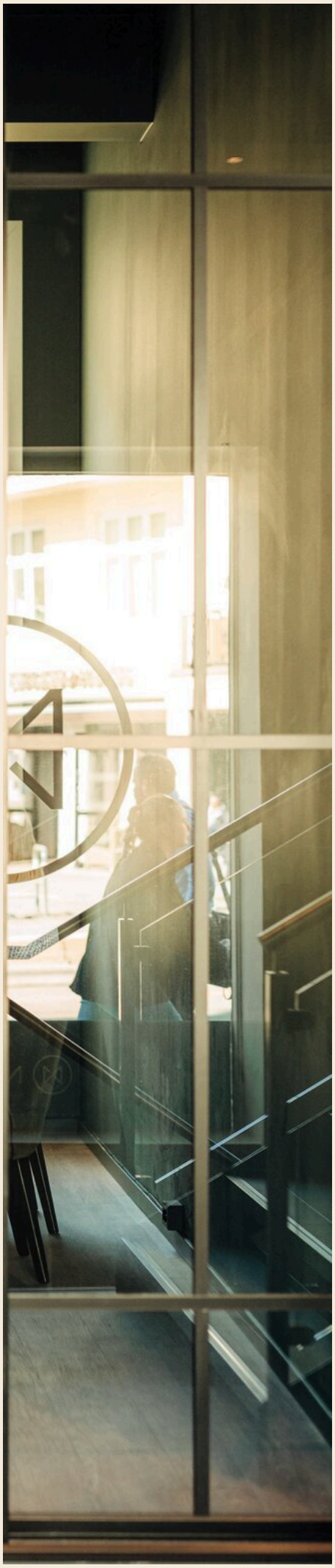
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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: 34-0140/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grenseveien 57C 0576 OSLO
Matrikkel: Gnr 128, bnr 92, snr 9 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:



Oliver Ekroll
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bjørvika
o.ekroll@nordvikbolig.no
971 55 917



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: