

Grenseveien 57A



Velkommen til

Grenseveien 57A



Salgsoppgaven produsert 22. mai 2025

Helsfyr - Sinsen

Delikat 4-r hjørne-/endeleilighet med solrik balkong - Garasjemulighet - Lys og gjennomgående planløsning - Heis

Prisantydning	8 750 000,-
Omkostninger	220 100,-
Totalpris	8 970 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 830,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Megler	Thomas Ringsvold
Telefon	971 99 374
E-post	t.ringsvold@nordvikbolig.no
Megler 2	Håkon Hovland
Telefon	473 51 337
E-post	h.hovland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Grenseveien 57A - En lekker og gjennomgående 4-roms med solrik balkong og heisadkomst. Leiligheten er en hjørneleilighet og har en svært god planløsning med stor stue og åpen kjøkkenløsning. Fra leiligheten er det kort avstand til kollektiv, butikker, cafeèr og flotte turområder. Utenfor balkongen renner Hovinbekken.

- Godt utvalg av dagligvarebutikker, samt Hasle Torg med vinmonopol og apotek
- Like ved finner du Teglverksdammen med flotte turmuligheter
- Se alternativ planskisse for mulig hybel og soverom nr. 4
- Romslig stue med plass til møblering i flere soner
- Hjørneleilighet med lysinnslipp fra 3 kanter
- Barnevennlig område m/lekeplasser
- Garasjeplass i felles garasjeanlegg
- Ákonto varmtvann og fyring inkl.
- Enkel tilgang til byens fasiliteter
- Solrik balkong med lite innsyn

Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	93 kvm
Primærrom	93 kvm

Gjennomgående endeleilighet i 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, bad 2, entré, stue/kjøkken, 3 soverom og omkledningsrom. Fra stuen har du utgang til balkong på 11 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 5 kvm.
Selger eier en garasjeplass, denne kan om ønskelig, kjøpes sammen med leiligheten i følge eier.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet


REMA
7-23




REMA 1000
7-23






















SIEMENS




INTERIOR




ABCDEF
GHIJKLM
NOPQRSTU
VWXYZ


Emilie



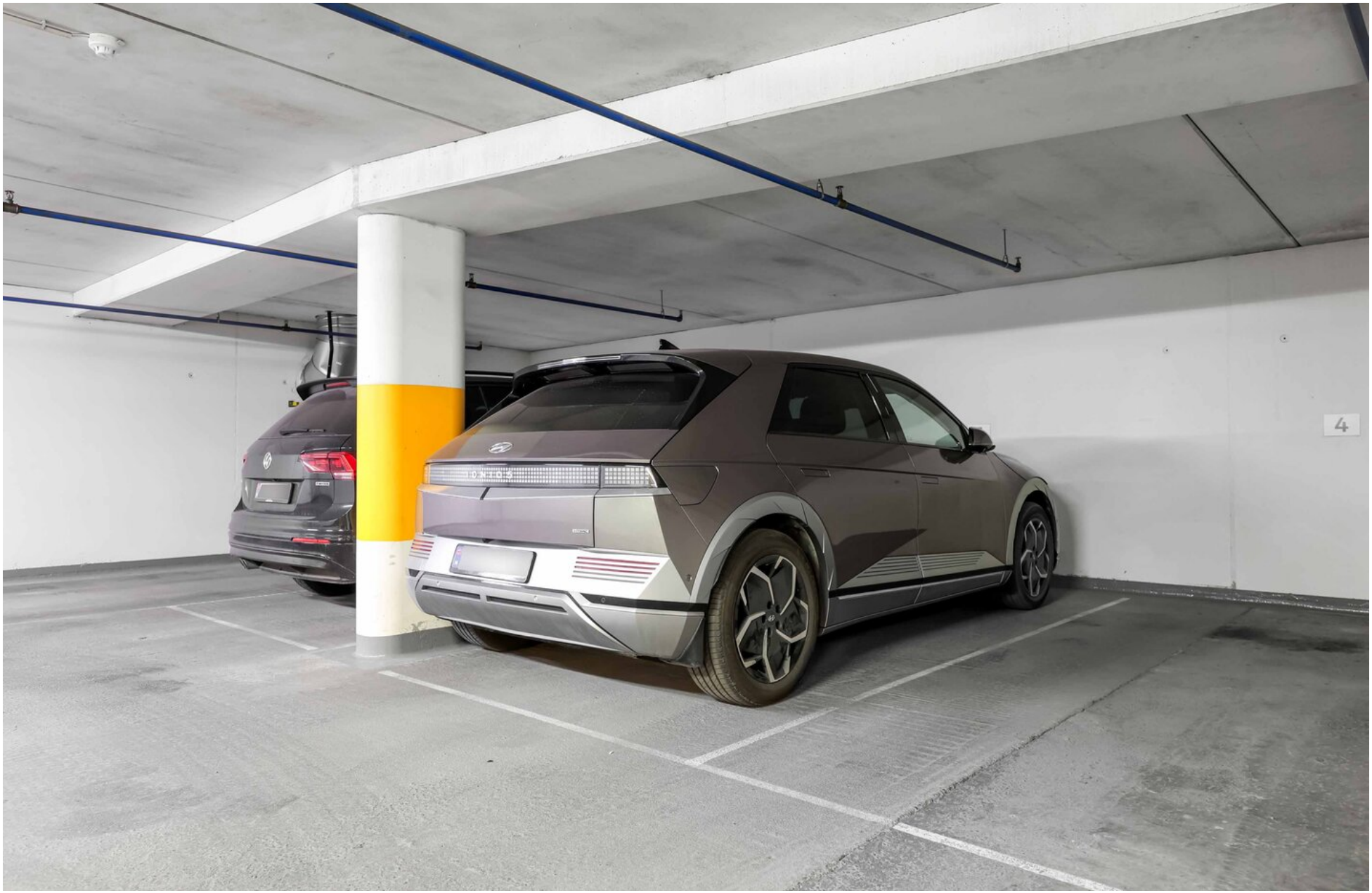

AVA










4

Informasjon

Grenseveien 57A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0269/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Grenseveien 57A, 0576 OSLO
Gnr 128, bnr 92, snr 45 i Oslo kommune

Selgere
Helene Sofie Lindstad Flo
Khiem van Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
232 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 970 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 982 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 93 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Bad, bad 2, entré, stue/kjøkken, 3 soverom og omkledningsrom.
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

Gjennomgående endeleilighet i 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten inneholder bad, bad 2, entré, stue/kjøkken, 3 soverom og omkledningsrom. Fra stuen har du utgang til balkong på 11 kvm.

Det medfølger en bod i kjelleren på 5 kvm.
Selger eier en garasjeplass, denne kan om ønskelig, kjøpes sammen med leiligheten i følge eier.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Det er lagt laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, dampovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad 1:
Flislagt baderom med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, benkeplate over vaskemaskin, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2:
Flislagt baderom med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Overflater på innvendige gulv:
1-stavs bred laminat.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Sparklet og malte plater i entreen og begge bad.
- Malte betongelementer for øvrig.
- Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stuen.

Innvendige dører:
- Dør med glassfelt mellom stue og entré.
- Glatte innvendige dører.

Fast inventar:
- Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og en skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen.
- 2 garderobeskap med speilfronter i hovedsoverommet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entreen.
- Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
- Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann i skapet.

Vannbåren varme:
- Vannbåren varme til radiatorer i stuen og hovedsoverommet.
- Fordelerskap for rørsløyfene er montert i entreen, i samme skap som tappevannet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre/gang. Samsvarserklæring for nyanlegg er fremvist.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 11 kvm. Tremmer i plast på dekket. Rekkverk i metall og glassplater. Spilevegg på en side.

Ingen av punktene i tilstandsrapporten har fått TG2/TG3.

Parkering

Selger eier en garasjeplass, denne kan om ønskelig, kjøpes sammen med leiligheten mot et tillegg i prisen på kr. 400.000,-. Det er en nabo som er interessert i å kjøpe plassen for kr. 400.000. Det er mulig å installere elbil-lading på garasjeplassen. Ved kjøp av garasjeplassen må det betales dokumentavgift på kjøpesummen.

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.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/ påkostninger som er gjort med boligen:

2020:
- En vegg er fjernet og større stue er etablert.
- Alle overflater er malt.
- Alle gulv med unntak av bad ble lagt nye.
- Montert nye downlights i tak i gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trond Abrahamsen VVS AS. Mai 2025. Byttet blandebatteri i dusjen ved hovedsoverom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke aktuelt. Kun blandebatteri i dusj ble byttet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Bad er fra byggeår.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro Elektro AS, juli 2020. Soverom ved stue ble revet hvorav elektrisk anlegg for TV og internett flyttet fra original stuevegg til ny. Endring av plassering på dimmer. Installasjon av downlights i gang.

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Fjernet en lettvegg mellom soverom og stue.

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.

Ja. Beskriv: Sameiet har hatt skjeggkre i enkelte leiligheter og fellesområder, men det har ikke vært et problem i vår leilighet. Det ble gjennomført skadedyrbehandling i juni 2023 av PELIAS Norsk skadedyrkontroll AS i regi av Sameiet.

Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

Byggemåte

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmtvann.
- Fjernvarme tilknyttet radiatorer.
- Etasjeskiller i betong.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin på badet.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- 2 garderobeskap i omkledningsrom.

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

Adgang til utleie

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og i vedlagte 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.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i begge bad.
Vannbåren varme til radiatorer i stuen og hovedsoverommet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at strømforbruket i 2024 var på 4604kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 830,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, A konto varmtvann/oppvarming, bredbånd og garasje.

Unloc - tilgang nøkkelsystem: kr 15,-
Akonto varmtvann og oppvarming: kr 928,-
Internett: kr 189,-
Garasje: kr 190,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 3 508,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm og nettleie.
- Eiendomsskatt.
- Felleskostnader.
- Innboforsikring.
- TV.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 059,- pr. 01.01.2025
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 2 143 543,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 574 171,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra OBOS Nett. Internett inkludert i felleskostnad.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hovinbekken II, orgnr. 917397627

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 19.05.2025:
I følge styreleder er det ingen prosjekter i sameiet som er av større karakter. Det er heller ikke planlagt økning i felleskostnader utover vanlig årlig justering. Til info ble felleskostnadene holdt uendret fra 2024 til 2025 grunnet kostnadsbesparende tiltak samt god EK.

Det er mulighet for å installere elbillader på egen parkeringsplass, med forbehold om at det er ledig sikringsplass i eltavle på installasjonstidspunktet. Per 19.05.25 er det mulig.

Øvrig styrearbeid i Sameiet:
- Skjeggkrebekjempelse i juni 23.
- Vask, rensing og polering av flisene i oppgangene.
- Uteområder vedlikehold plenene.
- Garasjevask våren 2023.
- Open Nett/Wifi bytte, avvikling av Telenor som TV og internettleverandør.
- Bestilt og fått utført årlige kontroller av; ventilasjonsanlegget inkl. utskifting av batterier, brannsikkerheten, sprinkleranlegget, portene, varmeanlegget og heisene.
- Juridiske gjennomgang av avtaler som JM har inngått og som kan skape tvist med nabo eiendommer og Oslo Kommune. Disse avtalene er fortsatt under gjennomgang med de involverte partene. Avsluttet sak mot kommune om ferdigstillelse av byggeprosjektet og fått ferdigattest.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknytte sikringsordning.

Fellesformue
Kr 11 466,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 85586734

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 559 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et flott boligområde på populære Marienfryd, som ligger mellom Hasle og Ensjø. Dette er et rolig område med flotte uteområder. Det er anlagt store idylliske grøntarealer, beplantning, lekeapparater, bekk, vannspeil og gangbro i området.

Dagligvarehandel kan gjøres ved Rema 1000, Coop Mega, Kiwi eller søndagsåpen Joker på Hasle. I tillegg har du Rema 1000, Kiwi og Spar på Ensjø. Få minutters gange fra boligen ligger også kjøpesenteret Hasle Torg. Her vil du finne bl.a. Vinmonopolet, Baker Hansen, Apotek m.m. Ellers i området finner du frisør, pizzeria og diverse småbutikker.

Oslo sentrum, Grünerløkka, Tøyen og Carl Berner er heller ikke langt unna, med med alt av byens fasiliteter. Vinslottet er også verdt å nevne. Dette er Vinmonopolets gamle tapperi som er blitt transformert til bolig og næring.

Lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssenter er ikke langt unna. Både Jordal Amfi og Valle Hovin ligger i gangavstand, samt Kampen park, Tøyenparken og Tøyenbadet. Nærmeste treningssenter er Sats på Hasle Torg og det er også kort vei til både Fresh fitness på Ensjø og Sats på Kampen.

Umiddelbar nærhet til Hasle t-bane med kort vei til knutepunktene Carl Berner, Helsfyr og gangavstand til Ensjø t-bane. Tur- og sykkelvei mot sentrum fra Grefsenkollen og Østmarka passerer rett utenfor med svært gode turmuligheter.

Skoler og barnehager

Hasle barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 29.08.2016. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Arbeid som gjenstår er justering av ventilasjonsanlegg. Dette skal ifølge søker ferdigstilles innen innflytting den 05.09.2016. Beplantning av uteområdet skal være utført før det gis ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten avviker fra byggemeldte tegninger med at en vegg i stuen er fjernet og etablert større stue.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - bestilling av oppstartsmøte. Hensikten er å bedre tilrettelegging for gange, sykkel, kollektiv. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460006.

- Hovinveien 43 A - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger. Ambisjonen er å legge opp til en bymessig bebyggelse som bidrar til å knytte planområdet sammen med omkringliggende boligområder. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460842.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/128/92/45:
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

19.05.2025 - Dokumentnr: 553490 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.06.2016 - Dokumentnr: 490769 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 45
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 93/7061

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

- Sameiet består av 75 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongen.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -20 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 817,-

Samlet skal selger betale kr. 165 507,- 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 26. mai 2025

Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2

Håkon Hovland, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 47351337

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Grenseveien 57A

Grenseveien 57A

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	4 min 0.4 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	11 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	13 min

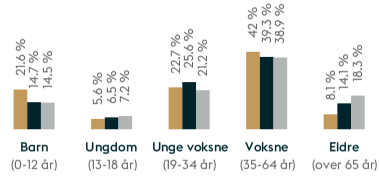
Offentlig transport

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

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 84/100

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

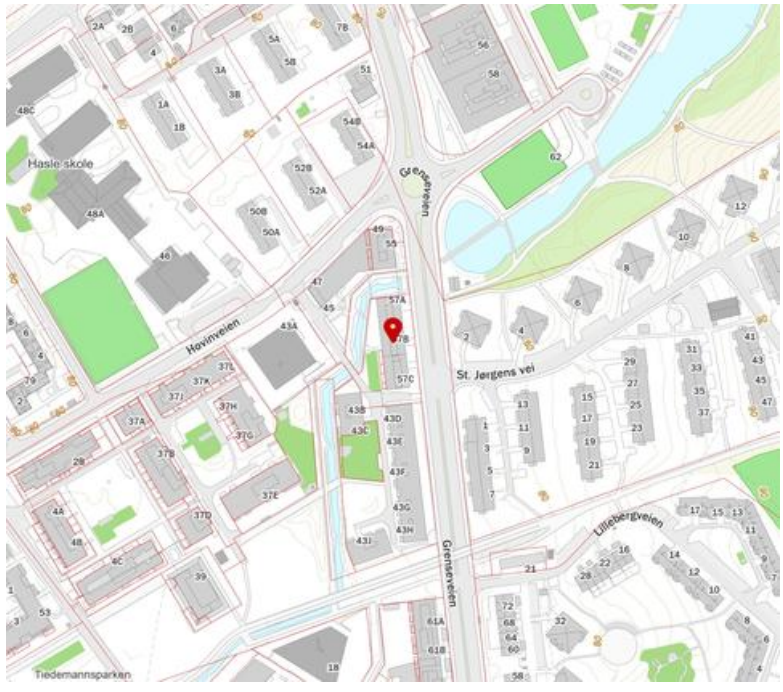
«Fantastisk sted å bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRENSEVEIEN 57 A, 0576 OSLO

Gnr: 128 Bnr: 92 Seksjon: 45
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	20/05/2025
Utskriftsdato:	22/05/2025
Oppdragsnummer:	97613
Referansenr:	



BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4- roms eierseksjon i boligblokk med 1 ekstern bod i kjeller.

Gjennomgående endeleilighet i 2. etasje med balkong.

Selger eier en garasjeplass, denne kan om ønskelig, kjøpes sammen med leiligheten i følge eier.

Standard
Godt vedlikeholdt leilighet med god standard.

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

2020:

– En vegg er fjernet og større stue er etablert.
– Alle gulv med unntak av bad ble lagt nye.
– Overflater ble malt.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Helene Sofie Lindstad Flo
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Helene Sofie Lindstad Flo , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 128 Bnr: 92 Seksjon: 45
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	93 / 7 061
Hjemmelshaver:	Helene Sofie Lindstad Flo og Khiem Van Nguyen
Adresse:	Grenseveien 57 A, 0576 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	20/05/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Ambita infoland	19/05/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2016

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	93	93	0
Sum bolig:	93	93	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom, Omkledningsrom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	93	0	0	11
Sum bolig:	93	5	0	11
Sum BRA:	98			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Bad 2, Entré, Stue/kjøkken, 3 soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Felles varmt vann.
- Fjernvarme tilknyttet radiatorer.
- Etasjeskiller i betong.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom stue og entré.
Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 11 m².
Tremmer i plast på dekket. Rekkverk i metall og glassplater. Spilevegg på en side.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i entreen.
Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Hovedstoppekran for varmt og kaldt vann i skapet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren varme til radiatorer i stuen og hovedsoverommet.
Fordelerskap for rørsløyfene er montert i entreen, i samme skap som tappevannet.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

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

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

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

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre/gang.

Samsvarserklæring for nyanlegg er fremvist.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk gulvvarme i begge bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, dampovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeåret.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Enstavs bred laminat.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i entreen og begge bad. Malte betongelementer forøvrig.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og en skyvedørsgarderobe med speilfronter i entreen.
2 garderobeskap med speilfronter i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Benkeplate over vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det er sjakt mellom badet og kjøkkenet, og det er tykkere vegg mellom badet og entreen.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 2. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført, da veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggen.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flo, Helene Sofie Lindstad	9578-5999-4-1739457	2025-05-21 21:46:04
Nguyen, Khiem van	9578-5993-4-2174642	2025-05-21 21:48:19

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
21. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0269/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grenseveien 57A, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Khiem van Nguyen, Helene Sofie Lindstad Flo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. mai 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer:
Forsikret i: Forsikring gjennom sameiet Hovinbekken II

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trond Abrahamsen VVS AS. Mai 2025. Byttet blandebatteri i dusjen ved hovedsoverom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt. Kun blandebatteri i dusj ble byttet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Bad er fra byggeår.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Euro Elektro AS, juli 2020. Soverom ved stue ble revet hvorav elektrisk anlegg for TV og internett flyttet fra original stuevegg til ny. Endring av plassering på dimmer. Installasjon av downlights i gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Fjernet en lettvegg mellom soverom og stue

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.
Ja

Beskriv: Sameiet har hatt skjeggkre i enkelte leiligheter og fellesområder, men det har ikke vært et problem i vår leilighet. Det ble gjennomført skadedyrbehandling i juni 2023 av PELIAS Norsk skadedyrkontroll AS i regi av Sameiet.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 13-0269/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nguyen, Khiem van	**2025-05-21**	**Flo, Helene Sofie Lindstad**	**2025-05-21**

Identifikasjon

bankID Nguyen, Khiem van

Identifikasjon

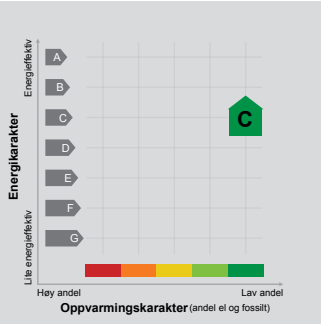
bankID Flo, Helene Sofie Lindstad

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 57A
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	45
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300463842
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-121122
Dato	15.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Allé Eiendom AS
Bygdøy Allé 34
0265 OSLO

Att: ida Arneberg Bauer

Oslo, 16.05.2025

Deres ref: 13-0269/25
Vår ref: 486-2-45
Eiendommens navn: Sameiet Hovinbekken II
gnr 128 bnr 92 snr 45 i OSLO kommune
Adresse: Grenseveien 57 A, 0576 OSLO
Org. nr.: 917397627
Selger: Nguyen, Khiem Van
Flo, Helene

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 85586734

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Unloc - tilgang nøkkelsystem	kr	15,00
Akonto varmt vann og oppvarming	kr	928,00
Internett	kr	189,00
Garasje	kr	190,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 508,00
Totalt	**kr**	**4 830,00 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	11 466,00
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) 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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- 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:
Robin Martinsen
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.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST BOLIGFORVALTNING



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Hovinbekken II og Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

16.04.2024
KL: 18:00

Møtested
Hos Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3 0569 Oslo
Møterom 2 i annen etasje.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Hovinbekken II!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023
Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

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.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Forretningsfører kan etter nærmere avtale bistå med møteledelse.

Møte i årsmøtet ved fullmektig
Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én seksjonseier. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, eller skrives ned på slippen under og medbringes.

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

Vel møtt!

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HOVINBEKKEN II

Tid: 16.04.2024 KL 18:00
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3, 0569 Oslo. Møterom 2 i annen etasje

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1 Styrets årsrapport for 2023

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Sak 4 Innkomne saker
a. Vaskestasjon til sykkel
b. Takrenner
c. Innglassing av balkong

Sak 5 Budsjett 2024

Sak 6 Valg
Sak 7 Valg av representanter for bodseksjonen og garasjeseksjonen i årsmøtet til Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

05.04.2024
Styret i Sameiet Hovinbekken II

Vedlegg til innkallingen

- Styrets årsrapport for 2023
- Årsregnskap 2023
- Revisjonsberetning 2023
- Budsjett 2024

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tamas Bela Csorba	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Musharraf Ashraf	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Stig Godejord	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Anders Olaussen	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Christin Andersen	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Sohel Elbarkani	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Erika Vartdal	valgt for 1 år i 2023

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Hovinbekken II
Sameiets org.nr:	928 190 145
Antall seksjoner:	75, hvorav 1 næringsseksjon
Gårdsnummer:	128
Bruksnummer:	92
Kommune:	Oslo Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	Moltzau Revisjon AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA (polisenr. 85586734)

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre.
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 og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Tredjepartsopplysninger for 2023
Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

4. STYRETS ARBEID

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

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

Informasjonsformidling
Informasjon fra styret gis i form av beboerskriv og/eller som informasjon i beboerportalen som driftes av Enquist. Nettside www.hovinbekken2.no ble som kjent avviklet januar 2023. I 2023 har styret sendt ut 6 beboerskriv.

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

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

Øvrig styrearbeid i Sameiet HB2

- Skjeggkrebekjempelse i juni 23
- Vask, rensing og polering av flisene i oppgangene
- Uteområder vedlikehold plenene.
- Holdt kontakt med meglere, flere leiligheter er blitt solgt
- Garasjevask våren 2023
- Open Nett/Wifi bytte, avvikling av Telenor som TV og internettleverandør
- Samarbeidsmøte med HB1 vedrørende bruk av fellesområder og brannvarsling
- Fulgt opp forsikringssaker
- Hatt løpende kontakt med forretningsfører
- Bestilt nøkler til beboere
- Bestilt og fått utført årlige kontroller av; ventilasjonsanlegget inkl. utskifting av batterier, brannsikkerheten, sprinkleranlegget, portene, varmeanlegget og heisene
- Oppfølging av brannanlegget og falske alarmer
- Laget budsjett for 2024
- Behandlet mange forespørsler og klager og øvrig henvendelser fra beboere, herunder utfordringer rundt radiatorene og nyinnflyttede har trengt en del veiledning
- Inngått avtale for opprydding/oppgradering av grøntområdet Bygårdsservice
- Juridiske gjennomgang av avtaler som JM har inngått og som kan skape tvist med nabo eiendommer og Oslo Kommune. Disse avtalene er fortsatt under gjennomgang med de involverte partene. Avsluttet sak mot kommune om ferdigstillelse av byggeprosjektet og fått ferdigattest
- HMS arbeid og risikovurderinger er implementert og rutiner for å ivareta en sikker drift av sameiet er implementert
- Beboerskrev sendt ut

På vegne av sameiet,
Styret i Sameiet Hovinbekken II

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 116 812, mot et budsjettert underskudd på kr 7 392.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 1 275 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 47 749.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023
Styrets forslag til honorar for 2023 er kr 195.000.

Styrets ønsker å beholde styrehonoraret uendret fra 2022.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 195.000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 INNKOMNE SAKER

A. Vaskestasjon til sykkel

Forslagsstiller: Robin Martinsen
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Ettersom Oslo profilerer seg med å være en av verdens beste sykkelbyer, så har også veldig mange gått til innkjøp av nettopp sykkel, og bilen blir mer og mer byttet ut med sykkel. I vårt sameie så har vi egne sykkelrom for lagring av sykler, men det som er blitt nærmest en selvfølge i nyoppsatte blokker og garasjeanlegg er å legge til rette for vedlikehold av sykkel, og jeg tenker at det kunne vært noe som sameiet vårt kunne sett på hvilke muligheter som finnes for dette.

Konkret så vil det være om det kunne vært gått til innkjøp av en sykkelvask som kunne vært plassert på et egnet sted i garasjeanlegget, med muligheten for enkelt verktøy i umiddelbar nærhet, der hvor beboerne kan vedlikeholde sine sykler gjennom sesongen. Vintertiden krever særdeles høy vaskefrekvens som følge av saltingen som foregår. Kanskje vil det ved en slik installasjon gjøre det mer attraktivt for beboerne å gå til innkjøp av sykkel hvis det eksisterer slike fasiliteter.

Eksempler på slike vaskestasjoner:

https://www.infravelo.no/produkt/vaskekar-type-2/

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

Styrets innstilling:
Styret har mottatt henvendelsen og må dessverre beklage at dette ikke kan løses, da det ikke er sluk i garasjen og styret anbefaler derfor at årsmøtet avviser saken.

Forslag til vedtak:
Kanskje dette er noe som styret kan utforske videre med tanke på eventuell kostnad og interesse.

6

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 INNKOMNE SAKER

B. Takrenner

Forslagsstiller: Edin Kukuruzovic
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Takrenner på balkong. Når det er mye regn, opplever man ofte at det renner på balkongen gjennom hele blokka. Dette gjelder både om vinteren og om sommeren

Styrets innstilling:
Saken har vært diskutert på forrige årsmøte,
og dette vil bli veldig kostbart for sameiet, siden det må ettermonteres.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 INNKOMNE SAKER

C. Innglassing av balkong

Forslagsstiller: Edin Kukuruzovic
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Innglassing /vindskjerm på balkong. Vi som bor på de høyere etasjene og som har balkong mot bekken, opplever veldig mye vind. Dette gjør det nesten umulig å sitte på balkongen. Hvis vi hadde innglassing kunne vi brukt balkongen oftere. Eventuelt vindskjerm i glass mot bekken skulle kunne hjelpe oss med å nyte balkongen enda mer. Vi har bodd i blokka i snart 8 år og vi ser at treverket på balkongen har begynt å bli slitt. Noe vi burde begynne å tenke på er bytte ut dette med noe nyere. Vi synes at treverket kan skiftes med glassplater som vi har på forsiden av balkong. Dette ville gjort det mye lettere å vedlikeholde.

Styrets innstilling:
Saken var også omtalt på forrige årsmøte, og ble avslått av årsmøtet

Forslag til vedtak:
Vil sameiet at dette er noe styret skal jobbe med i 2024?

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 5 BUDSJETT 2024

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 48 039. Felleskostnader ble økt med 14% fra 01.01.2024 og forutsetter ingen ytterligere økninger i 2024.

Styrets eventuelle kommentarer til budsjettet.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 6 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.

Valg av styret:

Det skal velges styreleder, to til fire styremedlemmer og to varamedlemmer i årsmøtet.

Tiago Silva	stiller til valg som styremedlem for 2 år i Sameiet (styremedlem)
Robin Martinsen	stiller til valg som styremedlem for 2 år i Sameiet (styremedlem)
Musharraf Ashraf	stiller til gjenvalg i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styremedlem
Tamas Bela Csorba	stiller til gjenvalg i både sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styreleder)
Anders Olaussen	stiller til gjenvalg i både sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styremedlem)
Stig Godejord	stiller som varamedlem i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år
Sohel Elbarkani	stiller som varamedlem i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år

Forslag til vedtak:
Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

Resultatregnskap

Sameiet Hovinbekken II

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 581 932	2 574 190	2 142 552
Andre inntekter	2	424 092	466 106	491 670
Sum driftsinntekter		**3 006 024**	**3 040 296**	**2 634 222**
Styrehonorar		195 000	195 000	180 000
Andre personalkostnader	3	27 495	25 380	25 380
Kommunale avgifter		759 114	739 814	643 092
Fellesutgifter Anl.		128 708	128 708	153 458
Vedlikehold	4	532 354	628 000	641 741
Kollektiv avtale TV/bredbånd		340 585	358 586	365 539
Driftskostnader	5	593 237	591 100	660 411
Honorarer	6	120 897	111 000	112 122
Forsikring		181 431	225 000	165 963
Andre kostnader	7	31 135	45 100	35 806
Sum driftskostnader		**2 909 955**	**3 047 688**	**2 983 512**
Driftsresultat		**96 069**	**-7 392**	**-349 290**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	20 743	0	20 710
Netto finansresultat		**20 743**	**0**	**20 710**
Årets resultat		**116 812**	**-7 392**	**-328 580**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	14	116 812	0	-328 580
Sum overføringer		**116 812**	**0**	**-328 580**

Balanse

Sameiet Hovinbekken II

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler	9	106 523	106 523
Sum anleggsmidler		**106 523**	**106 523**
Omløpsmidler			
Andel oml. midl. fellesanlegg	10	0	82 246
Kundefordringer		1 275	19 153
Fyringsoppgjør	11	16 057	72 529
Andre fordringer	12	137 904	152 276
Bankinnskudd mv.	13	873 497	999 453
Sum omløpsmidler		**1 028 733**	**1 325 657**
Sum eiendeler		**1 135 256**	**1 432 180**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		845 518	728 706
Sum egenkapital	**14**	**845 518**	**728 706**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		47 749	59 669
Leverandørgjeld		44 582	137 788
Påløpte kostnader		197 267	328 798
Annen kortsiktig gjeld	15	140	177 219
Sum kortsiktig gjeld		**289 737**	**703 474**
Sum gjeld		**289 737**	**703 474**
Sum egenkapital og gjeld		**1 135 256**	**1 432 180**

OSLO, 31.12.2024 / 29.02.2024
Styret for Sameiet Hovinbekken II

Tamas Bela Csorba Styrets leder	Musharraf Ashraf Styremedlem	Stig Godejord Styremedlem
Christin Andersen Styremedlem	Anders Olaussen Styremedlem	

Noter til årsregnskapet

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bodleie	600	600	600
Garasje	93 600	93 600	111 600
Unlock Nøkkelsystem	0	13 320	0
TV og internett	329 892	358 586	379 470
Sum	**424 092**	**466 106**	**491 670**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	27 495	25 380	25 380
Sum	**27 495**	**25 380**	**25 380**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	5 000	0
Vedlikehold utearealer	91 750	75 000	83 594
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedlikehold og drift heis	114 392	220 000	274 857
Vedl. nøkler, låser, skilt	14 391	60 000	20 959
Vedlikehold VVS	122 120	80 000	72 009
Egenandel forsikring	10 000	0	10 000
Vedlikehold garasjeanlegg	0	18 000	15 625
Vedl.hold ventilasjon	99 179	90 000	112 514
Brannsikkerhet, sprinkling	80 522	65 000	52 183
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**532 354**	**628 000**	**641 741**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	171 422	250 000	226 325
Renhold	175 550	75 000	145 050
Matter	63 789	55 000	59 207
Annen renovasjon	0	8 000	3 250
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 250	0	0
Vaktmestertjenester	135 171	200 000	223 924
Variable vaktmestertjenster	3 474	0	0
Fordelingsregnskap OVS	33 771	0	100
Hjemmeside/internett	7 033	2 600	2 555
Porto	778	500	0
Sum	**593 237**	**591 100**	**660 411**

*Fordelingsregnskap Gjelder Oppsal Vaktmestersentral, se også note 9, 10 og 15.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 000	12 000	10 625
Forretningsførsel	94 868	95 000	89 328
Ekstra forretningsførsel	1 313	4 000	7 729
Beboerportal	4 716	0	4 440
Enqvistnøkkelen	9 000	0	0
Sum	**120 897**	**111 000**	**112 122**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	2 161	10 000	12 206
Styreutgifter	0	2 000	0
Tilstelninger	0	20 000	2 100
Bankomkostninger	4 308	3 000	5 584
EHF-fakturagebyr	0	100	56
Diverse kostnader	24 659	10 000	15 913
Øreavrunding	8	0	-54
Sum	**31 135**	**45 100**	**35 806**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter kunder	37	0	0
Bankrenter	0	0	121
Andre finansinntekter	20 706	0	20 589
Sum	**20 743**	**0**	**20 710**

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Finansielle anleggsmidler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Eierandel i Oppsal vaktmestersentral*	106 523	106 523
Sum	**106 523**	**106 523**

*Sameiet Hovinbekken II kjøpte en eierandel i Oppsal vaktmestersentral i februar 2020. I 2023 har styret sagt opp avtalen og skal få eierandelen returnert. Styret har purret Oppsal Vaktmestersentral, men sameiet har ikke fått eierandelen tilbakebetalt per 31.12.2023. Styret forventer at sameiet vil motta pengene ila 2024.

Note 10 Andel oml.midler fellesanlegg

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Fordring fordelingsregnskap OVS*	0	82 246
Sum	**0**	**82 246**

*Som nevnt i note 9 har sameiet sagt opp avtalen med Oppsal Vaktmestersentral. Oppsal Vaktmestersentral har bekreftet at sameiet ikke er med i fordelingsregnskapet per 31.12.23. Sameiets andel av omløpsmidler er dermed kr 0, andel kortsiktig gjeld er kr 0 og deres andel av finansresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er også på kr 0.
Andel av omløpsmidler og andel av kortsikrig gjeld er ført ut av balansen med motkonto 6787 fordelingsregnskap - se note 5 driftskostnader.

Note 11 Fyringsoppggjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Akonto fjernvarme	-332 716	-332 716
Fjernvarme mln 69781736	348 773	405 245
Sum	**16 057**	**72 529**

Avregning av fjernvarme ble sist foretatt 31.08.23. Beløpet i balansen pr. 31.12.23 gjelder perioden 01.09.23 – 31.12.23

Note 12 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EL-bilavregning*	100 195	120 556
Andre fordringer	28 761	642
Forskuddsbet. Kostnader	8 948	31 078
Sum	**137 904**	**152 276**

*EL-bilavregning gjelder for perioden 01.01.23 - 31.12.23

** Forskuddsbetalte kostnader gjelder faktura for portaltjenester

Note 13 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43790	873 497	999 453
Sum	**873 497**	**999 453**

Note 14 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	728 706	1 057 286
Tilført fra årets resultat	116 812	-328 580
Sum	**845 518**	**728 706**

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 seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andel gjeld Oppsal Vaktm. sentral*	0	48 475
Gebyrer EBF AS	140	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	1
Avsetninger og forpliktelser	0	128 744
Sum	**140**	**177 220**

*Se også note 10

Note 16 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	622 183
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	116 812
Tilbakeføring avskrivninger	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	**738 995**
Årets endringer disponible midler	116 812
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 028 733
- Kortsiktig gjeld	289 737
Disponible midler 31.12.	**738 995**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Hovinbekken II

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovinbekken II som viser et overskudd på kr 116 812,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke 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, 20. mars 2024

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Sameiet Hovinbekken II for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	2 751 668	2 414 184
3601	Fellesutgifter næring	191 222	167 748
Felleskostnader		**2 942 890**	**2 581 932**
3627	Bodleie	1 000	600
3630	Garasje	113 574	93 600
3726	Unlock Nøkkelsystem	13 320	0
3763	TV og internett	168 000	329 892
Andre inntekter		**295 894**	**424 092**
Sum driftsinntekter		**3 238 784**	**3 006 024**
5330	Styrehonorar	195 000	195 000
Styrehonorar		**195 000**	**195 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	25 380	27 495
Andre personalkostnader		**25 380**	**27 495**
6320	Kommunale avgifter - Renovasjon	308 941	275 840
6321	Kommunale Avgifter - Vann	579 929	483 274
Kommunale avgifter		**888 870**	**759 114**
6325	Fellesutgifter til Anleggseiendommen	157 025	128 708
Fellesutgifter DLG		**157 025**	**128 708**
6600	Vedlikehold bygning utv.	5 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	110 000	91 750
6610	Vedlikehold bygning innv.	5 000	0
6612	Vedlikehold og drift heis	220 000	114 392
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	60 000	14 391
6620	Vedlikehold VVS	110 000	122 120
6621	Egenandel forsikring	0	10 000
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	18 000	0
6640	Vedl.hold ventilasjon	110 000	99 179
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	70 000	80 522
6690	Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold		**718 000**	**532 354**
7690	Kabel-TV	0	248 232
7691	Internet/ Bredbånd	168 000	92 353
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**168 000**	**340 585**
6340	Strøm fellesanlegg	250 000	171 422
6360	Renhold	165 000	175 550
6361	Matter	64 000	63 789
6380	Annen renovasjon	8 000	0
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	0	2 250
6785	Vaktmestertjenester	127 050	135 171

Budsjett Sameiet Hovinbekken II for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6786	Variable vaktmestertjenester	0	3 474
6787	Fordelingsregnskap Oppsal vaktm.	0	33 771
6910	Hjemmeside/internett	2 600	7 033
6940	Porto	500	778
Driftskostnader		**617 150**	**593 237**
6700	Revisjon	12 000	11 000
6710	Forretningsførsel	100 000	94 868
6711	Ekstra forretningsførsel	4 000	1 313
6715	Beboerportal	5 000	4 716
6717	Enqvistnøkkelen	13 320	9 000
Honorarer		**134 320**	**120 897**
7500	Forsikringspremie	240 000	181 431
Forsikring		**240 000**	**181 431**
7700	Styre- og årsmøter	10 000	2 161
7710	Styreutgifter	2 000	0
7711	Tilstelninger	20 000	0
7770	Bankomkostninger	5 000	4 308
7790	Diverse kostnader	10 000	24 659
7797	Øreavrunding	0	8
Andre kostnader		**47 000**	**31 135**
Sum driftskostnader		**3 190 745**	**2 909 955**
Driftsresultat		**48 039**	**96 069**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	37
8070	Andre finansinntekter	0	20 706
Finansinntekter		**0**	**20 743**
Netto finansresultat		**0**	**20 743**
Årets resultat		**48 039**	**116 812**

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN

Tid: **Rett etter årsmøtet til Sameiet Hovinbekken II**
Sted: Samme lokale – hos Enqvist Boligforvaltning AS

Konstituering av årsmøtet

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

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

Sak 1 Styrets årsrapport for 2023

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Sak 4 Budsjett 2024

Sak 5 Valg

Oslo, 05.04.2024
Styret i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

Vedlegg til innkallingen

- Styrets årsrapport for 2023
- Årsregnskap 2023
- Budsjett 2024

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tamas Bela Csorba	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Musharraf Ashraf	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Anders Olaussen	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Stig Godejord	valgt for 2 år i 2022

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen
Sameiets org.nr:	917403317
Antall seksjoner:	3
Gårdsnummer:	428
Bruksnummer:	6
Kommune:	Oslo Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA (polisenr. 85586734)

Den enkelte seksjonseier må ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre. 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 og brannsikring

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokkingsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Tredjepartsopplysninger for 2023

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes sameierbrøk, ble sendt ut i februar 2024.

4. STYRETS ARBEID

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

Informasjonsformidling

Informasjon fra styret gis i form av beboerskriv og/eller som informasjon i beboerportalen som driftes av Enqvist. Nettside www.hovinbekken2.no ble som kjent avviklet januar 2023. I 2023 har styret sendt ut 6 beboerskriv.

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

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

Øvrig styrearbeid i Sameiet anleggseiendommen HB2

- Fulgt opp henvendelser vedrørende el-billadere
- Fulgt opp forsikringssaker
- Hatt løpende kontakt med forretningsfører
- Bestilt og tilrettelagt for garasjevask
- Bestilt og fått utført årlige kontroller av; ventilasjonsanlegget inkl. utskifting av batterier, garasjeporter
- Laget budsjett for 2024
- Malerjobb Kiwi garasje og nedkjøring
- Malerjobb kiwi oppgang
- Oppsuging av vann pga mye nedbør og snø
- Opprydding i eltavlerom – billadere
- Vedlikehold garsjeporter – Innkjøring/utkjøirng
- HMS arbeid og risikovurderinger er implementert og rutiner for å ivareta en sikker drift av sameiet er implementert
- Beboerskrev sendt ut

På vegne av sameiet,
Styret i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 2 ÅRSREGNSKAP 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2023 viser et underskudd på kr -44 130, mot et budsjettert underskudd på kr -44 919.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 0 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 0.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2023

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023
Styrets forslag til honorar for 2023 er kr 35.000.

Styret ønsker å beholde samme sum som for 2022.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 35.000. Styret fordeler honoraret internt.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 4 BUDSJETT 2024

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 1 565.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

SAK 6 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.

Valg av styret:
Hele styret i Anleggseiendommen er på valg. Følende kandidater har i forkant meldt sitt kandidatur:

Musharraf Ashraf	stiller til gjenvalg i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styremedlem
Tamas Bela Csorba	stiller til gjenvalg i både sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styreleder)
Anders Olaussen	stiller til gjenvalg i både sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styremedlem)
Stig Godejord	stiller som varamedlem i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år
Sohel Elbarkani	stiller som varamedlem i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år

Forslag til vedtak:
Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

Resultatregnskap

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		234 016	234 016	279 016
Sum driftsinntekter		**234 016**	**234 016**	**279 016**
Styrehonorar		35 000	35 000	30 000
Andre personalkostnader	2	4 935	4 935	4 230
Vedlikehold	3	53 789	50 000	100 241
Driftskostnader	4	109 056	116 000	95 669
Honorarer	5	48 852	46 000	46 000
Forsikring		25 000	25 000	25 000
Andre kostnader	6	1 513	2 000	859
Sum driftskostnader		**278 146**	**278 935**	**301 999**
Driftsresultat		**-44 130**	**-44 919**	**-22 983**
Finansinntk. og finanskostn.				
Årets resultat		**-44 130**	**-44 919**	**-22 983**
Overføringer				
Overført annen egenkapital	8	-44 130	0	-22 983
Sum overføringer		**-44 130**	**0**	**-22 983**

Balanse

Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	8 776
Bankinnskudd mv.	7	561 510	621 507
Sum omløpsmidler		**561 510**	**630 283**
Sum eiendeler		**561 510**	**630 283**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		559 624	603 753
Sum egenkapital	**8**	**559 624**	**603 753**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	26 529
Påløpte kostnader		1 886	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 886**	**26 529**
Sum gjeld		**1 886**	**26 529**
Sum egenkapital og gjeld		**561 510**	**630 283**

OSLO, 31.12.2023 / 29.02.2024
Styret for Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Tamas Bela Csorba	Musharraf Ashraf	Anders Olaussen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

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

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	4 230
Sum	**4 935**	**4 935**	**4 230**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0
Vedl. nøkler, låser, skilt	0	10 000	55 272
Vedlikehold porter	30 178	20 000	27 351
Vedlikehold VVS	0	0	11 688
Vedlikehold elektro	3 292	5 000	0
Vedl.hold ventilasjon	5 021	10 000	5 930
Brannsikkerhet, sprinkling	15 298	0	0
Sum	**53 789**	**50 000**	**100 241**

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	40 000	40 000	40 000
Renhold	0	20 000	0
Annen renovasjon	17 996	0	0
Vaktmestertjenester	51 030	56 000	55 669
Porto	30	0	0
Sum	**109 056**	**116 000**	**95 669**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Forretningsførsel	48 852	46 000	46 000
Sum	**48 852**	**46 000**	**46 000**

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Bankomkostninger	1 513	2 000	816
EHF-fakturagebyr	0	0	30
Diverse kostnader	0	0	13
Sum	**1 513**	**2 000**	**859**

Note 7 Bankinnskudd m.v

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43804	561 510	621 507
Sum	**561 510**	**621 507**

Note 8 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	603 753	626 737
Tilført fra årets resultat	-44 130	-22 983
Sum	**559 624**	**603 753**

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 seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 9 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	603 754
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	- 44 130
Tilbakeføring avskrivninger	-
Kjøp /salg av anleggsmidler	-
Opptak langsiktig gjeld	-
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	**559 624**
Årets endringer disponible midler	- 44 130
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	561 510
- Kortsiktig gjeld	1 886
Disponible midler 31.12.	**559 624**

Budsjett Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	285 500	234 016
Felleskostnader		**285 500**	**234 016**
Sum driftsinntekter		**285 500**	**234 016**
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.	10 000	0
6617	Vedlikehold porter	20 000	30 178
6625	Vedlikehold elektro	5 000	3 292
6640	Vedl.hold ventilasjon	10 000	5 021
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	15 298
Vedlikehold		**50 000**	**53 789**
6340	Strøm fellesanlegg	60 000	40 000
6380	Annen renovasjon	0	17 996
6785	Vaktmestertjenester	50 000	51 030
6940	Porto	0	30
Driftskostnader		**110 000**	**109 056**
6710	Forretningsførsel	52 000	48 852
Honorarer		**52 000**	**48 852**
7500	Forsikringspremie	30 000	25 000
Forsikring		**30 000**	**25 000**
7770	Bankomkostninger	2 000	1 513
Andre kostnader		**2 000**	**1 513**
Sum driftskostnader		**283 935**	**278 146**
Driftsresultat		**1 565**	**-44 130**
Finansinntk. og finanskostn.			
Årets resultat		**1 565**	**-44 130**

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

Sentralbord:
22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Hovinbekken II
Tid: 16.04.2024 – KL 18:00
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS – Konghellegata 3, 0569 Oslo Møterom 2 i annen etasje

Konstituering

- 12 seksjoner var representert, hvorav 0 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Tiago André Campos da Silva ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 116 812 og en egenkapital på kr 845 518, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 195 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Innkomne forslag**
   a. **Vaskestasjon til sykkel**
      Forslagsstiller presenterte saken og styret ga sin innstilling. Forslagsstiller trakk saken.

   b. **Takrenner**
      Forslagsstiller var ikke til stede. Styret ga sin innstilling til saken og årsmøtet diskuterte deretter saken. Man gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

      Styret utreder om det finnes andre alternative løsninger for å løse problemet med vann som renner ned på balkongene.

Resultat av avstemming:
4 Stemte blankt, resten stemte for ovenstående forslag.

   c. **Innglassing av balkonger**
      Forslagsstiller var ikke til stedet. Styret ga sin innstilling. Årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

      Styret utforsker videre mulighet og kostnad for innglassing av balkonger.

Resultat av avstemming:
1 stemte for forslaget og resten stemte i mot. Forslaget falt.

5. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 48 039. Felleskostnader ble økt med 14% fra 01.01.2024 og budsjettet forutsetter ingen ytterligere økninger. Varene som faktureres særskilt justeres halvårlig iht pris fra leverandør

   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. **Valg**

   Etter valget består styret av:

Styreleder:	Tamas Bela Csorba	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Tiago André Campos da Silva	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Musharraf Ashraf	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Robin Martinsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anders Olaussen	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Stig Godejord	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem	Sohel Elbarkani	Valgt for 1 år i 2024

   Styrets leder ble valgt særskilt.

7. **Valg av representanter for bodseksjonen og garasjeskesjonen i årsmøtet til Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen**

   Tamas Bela Csorba ble valgt til å representere garasjeseksjonen.

   Musharraf Ashraf ble valgt til å representere bodseksjonen.

   ****

   Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
   Møtet ble avsluttet kl. 18:45.

   Oslo 16. april 2024

Rune Dybvik møteleder	**Tiago André Campos da Silva** seksjonseier

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II
Tid: Rett etter årsmøtet til Sameiet Hovinbekken II
Sted: Hos Enqvist Boligforvaltning AS

Konstituering

- Musharraf Ashraf og Tamas Bela Csorba representerte seksjon 2 og 3 Anders Olaussen fra representerte næringsseksjon. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Tamas Bela Csorba ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 44 130 og en egenkapital på kr 559 624, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 35 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2024 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 1 595 og forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader i 2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Etter valget består styret av:

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:00.

Oslo 16. april 2024

Rune Dybvik
møteleder

Tamas Bela Csorba
seksjonseier

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

7. STYRET

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

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

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ANLEGGSEIENDOMMEN HOVINBEKKEN II

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Brøken fremkommer ved beregning av arealene innenfor avgrensningen i henhold til seksjoneringstegninger.

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

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

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

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

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

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

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

Alle andre arealer er fellesarealer.

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

I tillegg gjelder:

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon.

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

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Seksjonseierne og rettighetshaverne skal benytte sine bruksenheter og tilleggsarealer til de formål de er ment for. Det som ikke utgjøres av seksjoner og tilleggsdeler er fellesarealer.

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

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

2. 3 .2 Ordensregler
Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser 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 ordensregler.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet).

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

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

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

4. FELLESKOSTNADER

4.1 Generelt

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for 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 de ulike seksjoner og Sameiet Hovinbekken I på følgende måte:

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

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

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

4.2 Spesielle kostnader

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

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning 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 sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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

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

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

6. 2 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for 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.
- Valg av styre og styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f) tiltak som har sammenheng med 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 møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre på tre personer, en fra hver seksjon. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige. Det kan velges et varamedlem.

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Sesksjonseierne 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

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

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

Hvis eier av seksjon nummer 1 til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

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

12. MINDRETALLSVERN

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

13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha samme forretningsfører som Sameiet Hovinbekken II.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. SPESIELLE FORHOLD

15.1 Parkering

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

15.2 El. bil

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

El-anlegg tillater ikke hurtigladere.

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter 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.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HOVINBEKKEN II OG SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SAMEIET HOVINBEKKEN II & SAMEIET HOVINBEKKEN II ANLEGGSEIENDOMMEN

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

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

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

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

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

8. DYREHOLD
Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer.

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

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

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

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

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

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 128 Bnr 92 Fnr 0 Snr 45

Eiendommens adresse:

Grenseveien 57A, 0576 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 143 543
Som sekundærbolig:	kr 8 574 171

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 29.08.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201406851-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Hovinveien 45	Eiendom:	128/92
Tiltakshaver:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 1544, 7435 TRONDHEIM
Søker:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Hovinveien 45 (ny adresse Grenseveien 57 A og 57 B) Midlertidig brukstillatelse

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknad om midlertidig brukstillatelse for to oppganger i byggetiltaket, mottatt 22.08.2016.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for de resterende to oppgangene i byggetiltakets lavblokk i Hovinveien 45 med ny adresse Grenseveien 57 A og 57 B.

Gjenstående arbeider

Arbeid som gjenstår er justering av ventilasjonsanlegg. Dette skal ifølge søker ferdigstilles innen innflytting den 05.09.2016. Beplantning av uteområdet skal være utført før det gis ferdigattest.

Vilkår for ferdigattest

Søknad om ferdigattest må være vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet
3. bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til VAV
4. sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet
5. sluttrapport for forurenset grunn
6. ferdigrapport for tilknytningen til fjernvarme må foreligge
7. uteområdet skal være ferdig beplantet og gjenåpning av Hovinbekken skal være sikret

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres hver gang det skjer en endring i ansvarsrettene.
Gjennomføringsplanen er kontrollert og det er funnet følgende mangler:
991425276 Næsset Mekaniske Verksted AS har utført stålarbeider i tiltaksklasse 2
937846231 NG Kiwi Oslo Akershus AS har prosjektert næringsløsning i tiltaksklasse 1

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fjernvarme

Avtale om levering av fjernvarme er inngått med Hafslund Varme AS 10.02.2014. Ferdigrapport for tilknytningen må foreligge før det kan gis ferdigattest.

Tegninger som markerer omfanget av denne brukstillatelsen

Følgende tegninger viser omfanget av brukstillatelsen, sak 201406851			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan fase 2	L_17_0.100_Ar	08.03.2016	48/5
Utomhusplan fase 3	L_17_0.100_Ar	08.03.2016	48/6
Hus 2, plan 1.-6. etasje	A_20_2.1-6_Ra	15.08.2014	48/7

Driftstillatelser heis Hovinveien 45 / Grenseveien 57

Saksnummer	Adresse	Løpenummer	Anleggsnummer	Driftstillatelse
201512554	Hovinveien 45	16404	42280260	22.08.2016
201512555	Grenseveien 57 C	16405	42280261	16.06.2016
201512559	Hovinveien 45	16406	42280262	16.08.2016
201512561	Hovinveien 45	16407	42280263	16.08.2016

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, kan vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

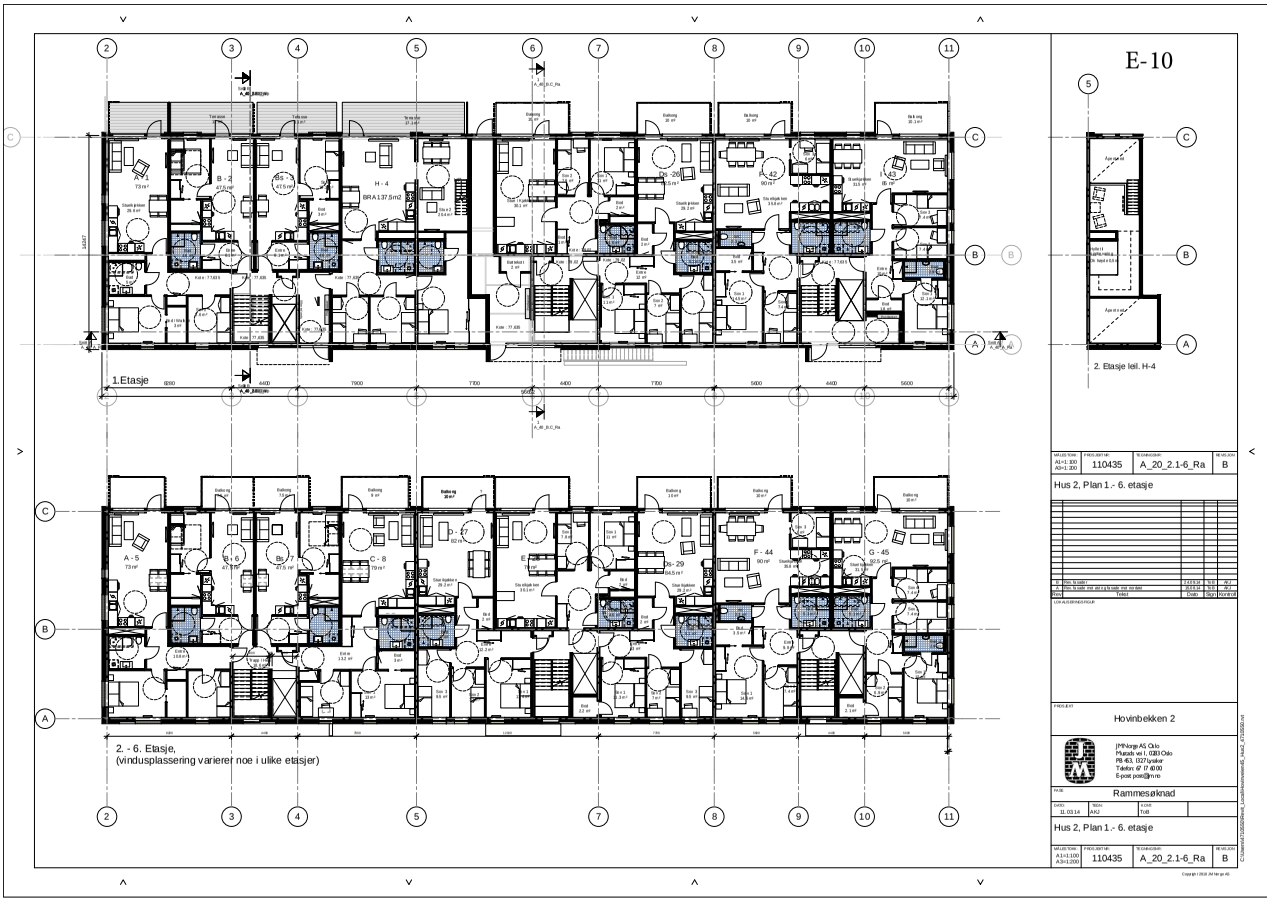
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordvest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2016 av:

Nils Peter Sollie - Saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

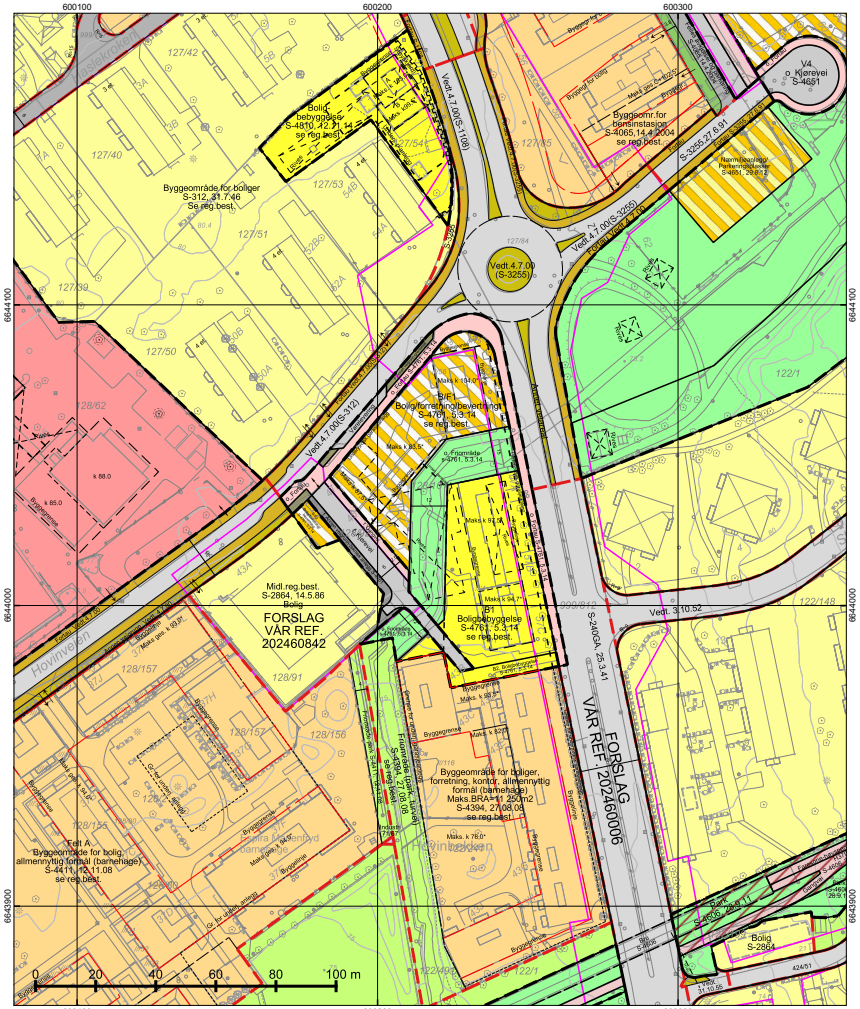
Kopi til:
JM Norge AS, Postboks 1544, 7435 TRONDHEIM, post@jm.no
JM Norge AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, espen.mikkelsen@jm.no


1.Etasje
2. - 6. Etasje,
(vindusplassering varierer noe i ulike etasjer)
E-10
2. Etasje leil. H-4
Hus 2, Plan 1.- 6. etasje
Hovinbekken 2
Rammesøknad
Hus 2, Plan 1.- 6. etasje
A_20_2.1-6_Ra
110435
B



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

Oslo Dato: 16.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	**Reguleringskart** **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3** **– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17** **– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.** **– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 143129/ 86512312 | Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP Adresse: GRENSEVEIEN 57A | Kommentar: Gnr/Bnr: 128/92	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



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

Oslo Dato: 16.05.2025 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** PlottID/Best.nr: 143129/ 86512312 | Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP Adresse: GRENSEVEIEN 57A | Kommentar: Gnr/Bnr: 128/92	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143129/ 86512312
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: GRENSEVEIEN 57A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/92

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 148 - Bolig/offentlig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

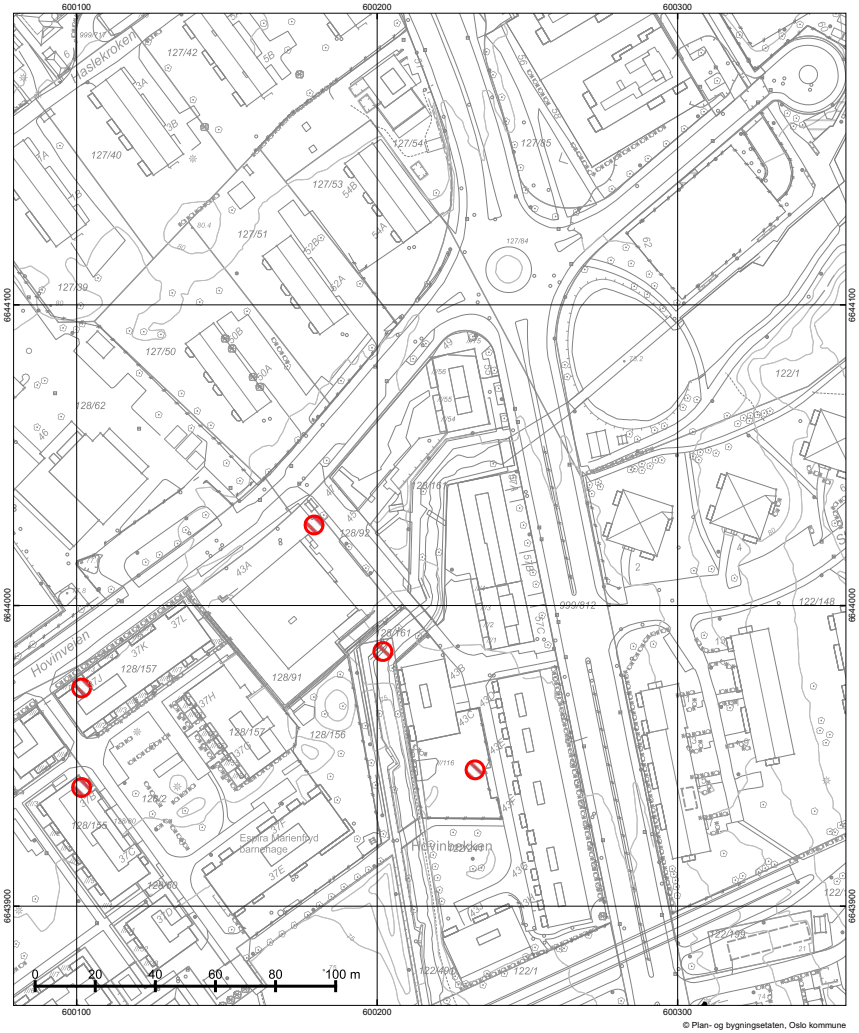
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

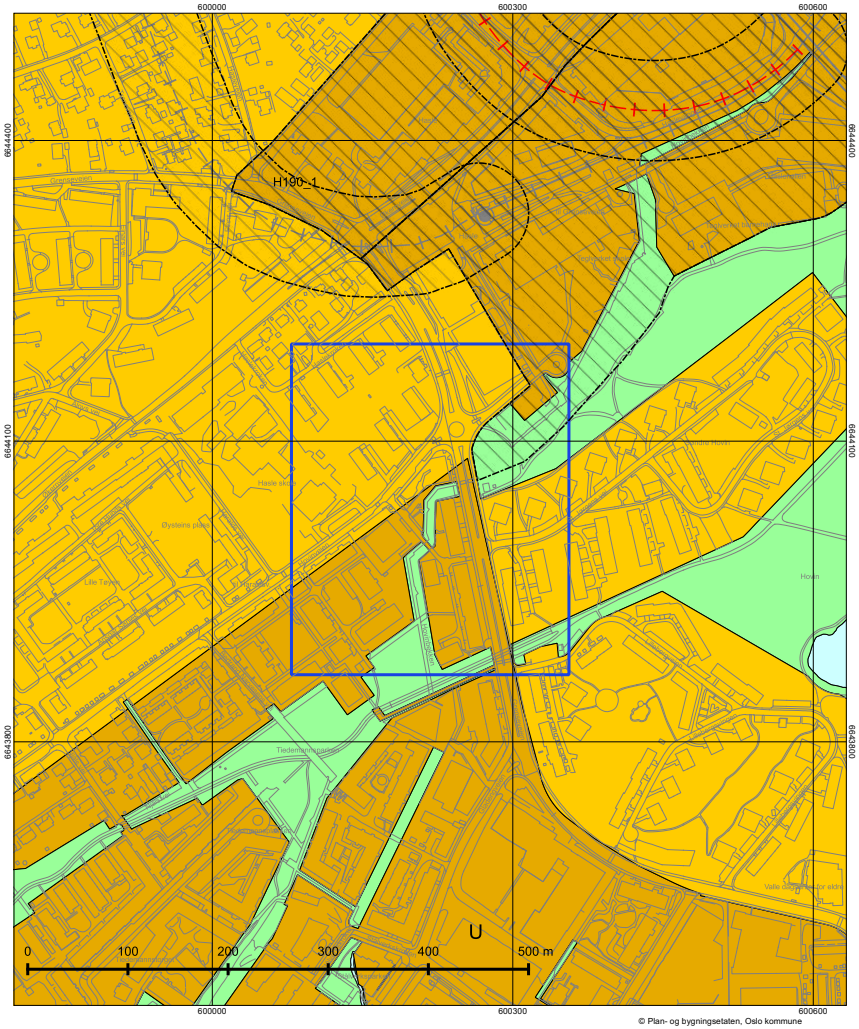
Dato: 16.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143129/ 86512312
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: GRENSEVEIEN 57A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/92

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143129/86512312
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
GRENSEVEIEN 57A

Dato: 16.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512312
8529989

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20250516 for GRENSEVEIEN 57A.

GNR. 128 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.06.2016.

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

4559.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 9 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

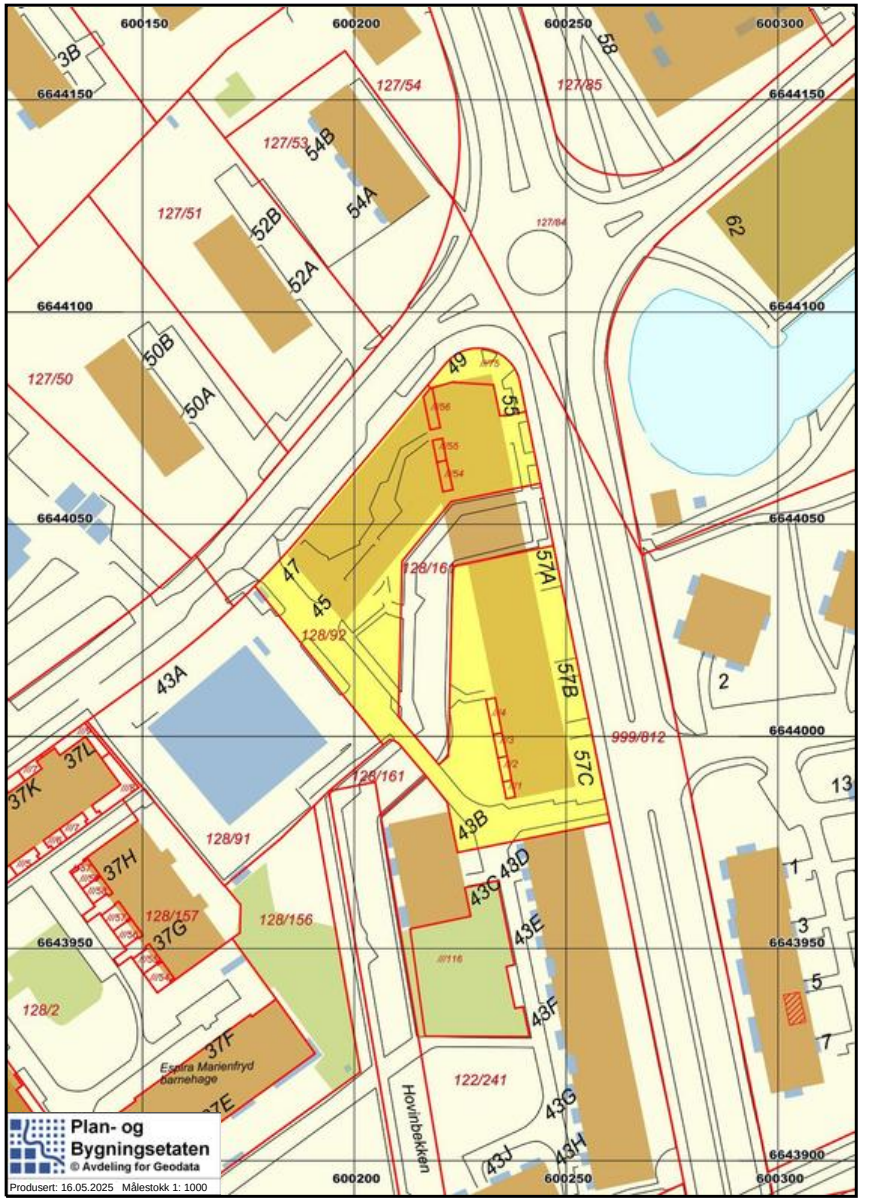
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4761

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Hovinveien 45, Hasle, som reguleres til: -Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. -Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning. -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grøntareal. -Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 05.03.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201108300
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201108300

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVINVEIEN 45, HASLE
Gnr. 128 bnr. 92 m. fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart alternativ 1, merket kartnummer OP2-201108300-1, datert 22.03.2013 og revidert 05.09.2013.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:
- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg - kombinert bebyggelse og anleggsformål: bolig/forretning/bevertning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, gangvei, annen veigrunn - teknisk anlegg, grøntareal
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg
§ 3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal for bolig og forretning/ bevertning i felt B1 og B/F1 skal ikke overstige 8 500 m^2 BRA, hvorav bruksareal for forretning/ bevertning i felt B/F1 ikke skal overstige 1 300 m^2 BRA. For felt B1 er parkering, boder og tekniske rom helt eller delvis under terreng ikke medregnet i BRA.
For felt B/F1 er parkering, boder og tekniske rom helt under terreng ikke medregnet i BRA.
Teoretiske plan inngår ikke i beregningen.
I felt B2 tillates ikke bebyggelse. Feltet skal være uteoppholdsareal for gnr. 122 bnr. 241, syd for planområdet.
I felt B/F2 tillates etablert mindre teknisk anlegg og/eller serviceanlegg i tilknytning til felt B1 og B/F1. Dette skal ikke overstige 6 m^2 BRA og kote 81,0.

§ 3.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, grenser for underjordisk garasjeanlegg og kotehøyder som vist på plankartet. Tekniske anlegg som ventilasjonsanlegg med mer kan tillates over gesims med maksimum 3 meter høyde og inntrukket 3 meter fra gesims. Det tillates rekkverk og støyskjerm over maksimal gesimshøyde. I tillegg tillates heis- og trappehus, som sikrer tilgang til tak, over maksimal gesimshøyde.

I Felt B/F1, over næring, tillates oppført et felleshus med inntil 100 m^2 innenfor viste byggegrenser

Mot Grenseveien tillates inngangspartier på inntil 4 m^2 BRA etablert utenfor byggelinje/ byggegrense.
Balkonger og halvtak tillates etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.
Mot gårdsrom tillates balkonger og rømningstrapp etablert inntil 1,8 meter utenfor byggelinje/ byggegrense fram til formålsgrense.

Forretning skal etableres langs Hovinveien med minst en inngang mot denne.

Kulvert for Hovinbekken og avløpsledning som krysser reguleringsområdet tillates overbygd.

§ 3.3 Utforming
Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk og materialmessig kvalitet og utformes med variasjon i fasadeutrykket, særlig mot Grenseveien. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Taklandskap over forretning skal beplantes og ha god brukskvalitet. Det skal være mulig å bevege seg fritt utendørs mellom taklandskap over forretning og uteareal på bakkenivå.
Takterrasser skal være felles for beboerne, og skal opparbeides med god brukskvalitet.

Alle leiligheter vendt mot Grenseveien skal være gjennomgående. Ensidige leiligheter mot nord eller øst tillates ikke.

Det skal plantes trær langs Grenseveien og Hovinveien.

Del av felt B/F1 og B1 utenfor byggelinje mot Grenseveien skal opparbeides med sykkelparkering og inngang til boliger. Mellom harde flater skal det opparbeides grøntareal med beplantning.

Det tillates uteservering mot krysset Grenseveien / Hovinveien.

§ 3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal følge den til enhver tid gjeldende norm.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 4.1 Kjørevei
Kjørevei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.
Det tillates plassering av renovasjon på annen veigrunn langs felles kjørevei for feltene B/F 1 og B1.

§ 4.2 Fortau
Fortauet langs Grenseveien og Hovinveien skal være offentlig. Fortau i Hovinveien skal være nedsenket forbi felles kjørevei.

§ 4.3 Gangvei
Gangvei skal være felles for gnr/bnr 122/241, 128/91, 128/92, 127/62, 127/57 og senere utskilte parseller fra disse.

§ 5 Parkering
Parkering for bil skal anordnes i garasjeanlegg under terreng etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen. Garasjeanlegg for Hovinveien 43b-h og 45 skal ha samme atkomstpunkt fra felles kjørevei.

Maksimum 3 parkeringsplasser tillates etablert i kjørevei i tilknytning til barnehagelevering for Hovinveien 43b-h. Disse parkeringsplassene inngår ikke i beregning av BRA.

Sykkelparkering etableres i garasjekjeller, boder og utendørs etter den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for den tette byen.

§ 6 Varelevering
Varelevering til forretning tillates etablert i vareleveringslomme langs Hovinveien.

§ 7 Grønnstruktur - friområde
Friområdet skal være offentlig.
Det skal tilrettelegges for at Hovinbekken skal kunne gjenåpnes gjennom området. Det tillates etablert kjørbar bro over Hovinbekken med maks. bredde 4 m. Det tillates etablert inntil ytterligere to krysningspunkt for gående innenfor planområdet.
Forstøtningsmurer skal i hovedsak oppføres med naturstein.

§ 8 Krav til uteoppholdsareal
Uteoppholdsareal for boliger skal utgjøre minimum 25 % av maks tillatt bruksareal for bolig.

Minst 20 % av terreng eller lokk på/ over gateplan skal ha vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. Minst 20 % av takterrasse/takhager skal kunne beplantes. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder.
Skråplanet mellom uteoppholdsareal over forretning og Hovinbekken skal trappes fra k 83,5 til k 77,0, skal ha et grønt uttrykk og skal opparbeides for opphold.
Det skal være tilbud for forskjellige aldersgrupper.

§ 9 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om rammetillatelse.

Planen skal vise beplantning og vegetasjon, inkl. trerekker langs Grenseveien og Hovinveien, utforming av lekeområder, torgareal mot krysset Grenseveien og Hovinveien og varelevering for næring, atkomster, gangveier og ledelinjer, Hovinbekken og broer over bekken, taklandskap over forretning og takterrasser, terrengforstøtninger, trapper etc. med angitt høyde, høyde uteområder målsatt ved adkomster og i ganglinjer, parkering (bil og sykkel) og nedkjøring til garasjeanlegg, søppelhåndtering, snølagring, lokal håndtering av overflatevann, takvann og drensvann. Utomhusplanen skal tilpasses føringer fra Vestre bekkedrag slik det er beskrevet i «Ensjø - Veiledende prinsipplan for det offentlige rom».
Utearealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 10 Miljøforhold
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Åpen fordrøyning av overvann skal benyttes for å heve områdets miljøkvalitet.

For ny bebyggelse skal det foreligge avtale om tilknytning til fjernvarme, eventuelt gis bekreftelse fra leverandør på at tiltaket ikke kreves tilknyttet. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

Støynivået på uteoppholdsarealet skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/ 2012, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Eventuelle tiltak mot støy skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 11 Dokumentasjonskrav - kulvert og avløpsledning, offentlig samferdselsanlegg og grøntstruktur.
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for overbygging av kulvert og avløpsledning.

Før det gis igangsettelsestillatelse for gjennomføring av offentlige samferdselsanlegg og grøntstruktur skal Bymiljøetaten ha godkjent planene for disse arbeidene.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser
§ 12.1 Vestre bekkedrag mellom turvei D2 og Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Vestre bekkedrag (med Hovinbekken i dagen) mellom turvei D2 og Grenseveien være sikret opparbeidet. Det må eventuelt foreligge bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten dersom bekken likevel ikke skal sikres opparbeidet.

§ 12.2 Gladengveien mellom Bertrand Narvesens og Grenseveien
Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak skal Gladengveien mellom Bertrand Narvesens vei og Grenseveien være sikret opparbeidet.

§ 12.3 Torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal torg mot rundkjøring i krysset Grenseveien og Hovinveien være opparbeidet.

§ 12.4 Fortau i Hovinveien og Grenseveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse for næringsarealene skal tilstøtende fortau mot Hovinveien og Grenseveien være opparbeidet iht. godkjent byggeplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 05.03.2014 sak 55. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.03.2014

S-4761

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-128/92 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grenseveien 57A 0576 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Hovinbekken Ii c/o Enqvist Eiendomsdrift As, Postboks 6653 Rodeløkka 0502 OSLO
Eiernavn:	Hovinbekken II Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 1 003 035,94
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 1 003 035,94

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2023	2012	11	**0,00**	**−446,10**	23050053036410041	10592910	25.05.2023	31.05.2023
2023	2013	11	**0,00**	**−1 091,28**	23050054036410049	10592911	25.05.2023	31.05.2023
2023	2014	11	**0,00**	**−1 117,48**	23050055036410046	10592912	25.05.2023	31.05.2023
2023	2015	11	**0,00**	**−268,13**	23050056036410044	10592913	25.05.2023	31.05.2023
2025	2025	2	**250 606,50**	**0,00**	25040001036410048	11564299	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**247 683,51**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Renovasjonsgebyr	315 698,34
Vann- og avløpsgebyr	687 252,60
Renter	85,00
Totale avgifter	**1 003 035,94**

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-128/92	DelNr. 300	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Grenseveien 57A 0576 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jm Norge As Postboks 453 1327 LYSAKER		
Eiernavn:	Jm Norge As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-128/92 DelNr. 301

Eiendomsadresse:	Grenseveien 57A 0576 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jm Norge As Postboks 453 1327 LYSAKER	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Jm Norge As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-128/92 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Grenseveien 57A 0576 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Norske Shell As c/o Bergen Energi AS, Fantoftveien 38 5072 BERGEN	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	A/S Norske Shell	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-128/92/0/45 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Grenseveien 57A 0576 OSLO
Fakturamottaker:	Flo Helene Sofie Lindstad Grenseveien 57a 0576 OSLO
Eiernavn:	Flo Helene Sofie Lindstad

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 3 059,00
Totalt	NOK 3 059,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**764,75**	**0,00**	25040001255414028	11525110	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**764,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 059,00
Totale avgifter	**3 059,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0269/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grenseveien 57A 0576 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 92, snr 45 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no