

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Theodor August Belle Skaar

**Mobil** 467 60 512  
**E-post** theodor.belle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 188 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 688 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 876,-  
**Selger:** Dzermaludin Keba Fehratovic

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 72/79 kvm  
**Tomtstr.:** 4282 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 128, bnr. 92  
**Snr.** 9  
**Oppdragsnr.:** 1006250051

# Lækker og luftig 3-roms med utgang til flott balkong | Sosial og god planløsning | Garasje

Velkommen til Grenseveien 57C presentert Theodor Belle ved Aktiv Eiendomsmebling! Her får du absolutt alt det du trenger.

Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i bygg fra 2016. Balkongen er stor og usjenert, og har både herlig utsikt og ypperlige solforhold. Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg, med en planløsning som er godt tilpasset sosialt liv. Leiligheten byr på to gode soverom og tidløst kjøkken og bad. Gangavstand til nær sagt alt av fasiliteter og servicetilbud, og et rikt kollektivtilbud. Her kan du flytte rett inn!

#### Høydepunkter:

Medfølger garasjeplass m/ lader  
Vestvendt balkong med gode solforhold  
A-konto varmtvann og oppvarming  
Heis i bygget  
Felles sykkelbod  
Romslig bod i kjeller på ca. 7 kvm.  
Barnevennlig



# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	36
Nabolagsprofil .....	49
Forbrukerinformasjon .....	151
Budskjema .....	152

# Lys og innbydende stue

Velkommen til Grenseveien 57C! Her får dere et lyst og moderne 3-roms hjem med svært attraktiv plassering og mange gode fasiliteter. Her er det god plass til både sofagruppe, salongbord, spisebord og TV-møbel, hvor dere kan nyte en rolig og innbydende atmosfære. Den luftige løsningen gjør det enkelt å holde sosiale lag og andre hyggelige sammenkomster.

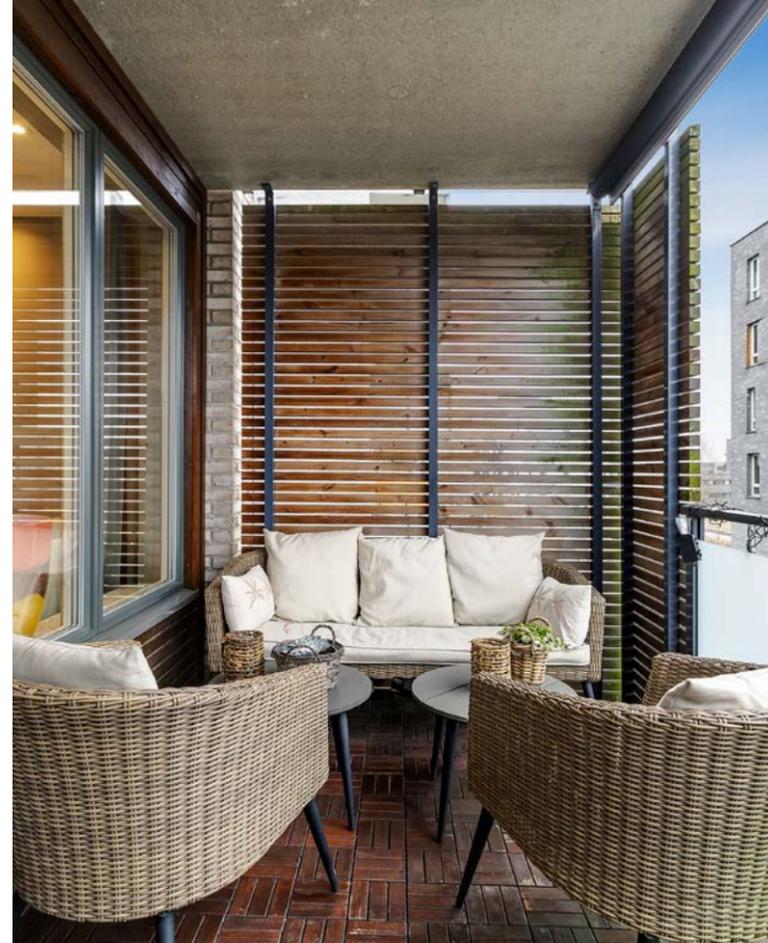




Her får dere et lyst og moderne hjem med svært attraktiv plassering og mange gode fasiliteter.

# Hyggelig balkong

Det er adkomst til balkong fra syuen/kjøkkenet. Balkonegn vender vest og er på hele 8 m<sup>2</sup>. Balkongen blir en naturlig forlengelse av stuen. Balkongen har god plass til å innrede med ønsket utendørsmøblement, slik at du kan skape ditt eget lille utendørs paradis. Balkongen er overbygget slik at dere kan nyte balkonglivet selv om det skulle komme en dråpe eller to fra himmelen.





La oss ta veien inn igjen.

# Sosial stue/kjøkken

Vel inne i leiligheten igjen får man virkelig føle på plassen som denne leiligheten byr på. En lun og behagelig fargepalett gir ekstra god stemning til hjemmet. I leilighetene det montert kasser i stue/kjøkken med innfelte lys. Åpent, innbydende og sosial løsning sørger for at gjestene kan være en del av kjøkkenpraten mens maten lages.



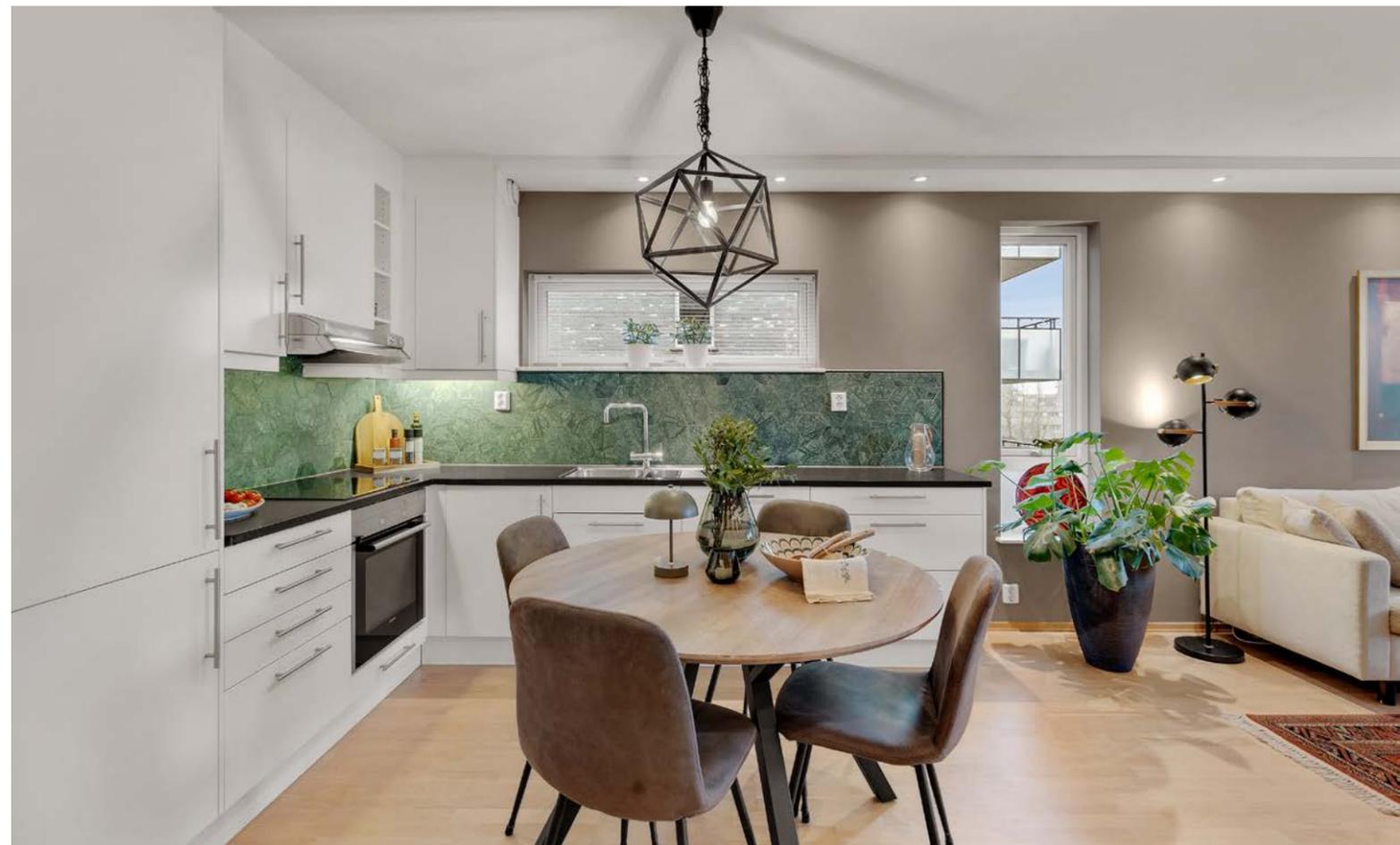


Lekker kjøkken fra Marbodal.



# Pent kjøkken

Kjøkken innredningen er fra Marbodal (2016) med glatte fronter. Spiseplassen her blir en favoritt, og et fint sted for de daglige måltidene, lekselesing og hyggelige middager med familie og venner. Det er godt med oppbevaringsplass som gjør det enkelt å holde orden. Lekre fliser over kjøkken ble lagt i 2024.





Den åpne og luftige planløsningen er perfekt for sosiale sammenkomster.

# Delikat baderom

Leilighetens bad er av en svært generøs størrelse. Moderne og tidløse flisvalg på gulv og vegger. Her får du en stilren baderomsinnredning med rikelig skaplass. Badet er bygget i 2016, oppført i regi av utbygger. Dette er et herlig sted å starte dagen!



# Hovedsoverom

Leilighetens hovedsoverom er malt og innredet i fine farger. God plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord. Hovedsoverommet har også direkte tilgang til et flott walk-in closet. Her er det rikelig med plass til klær og sko for både han og henne. Flere vindusflater gir rikelig med lysinnslipp i rommet.



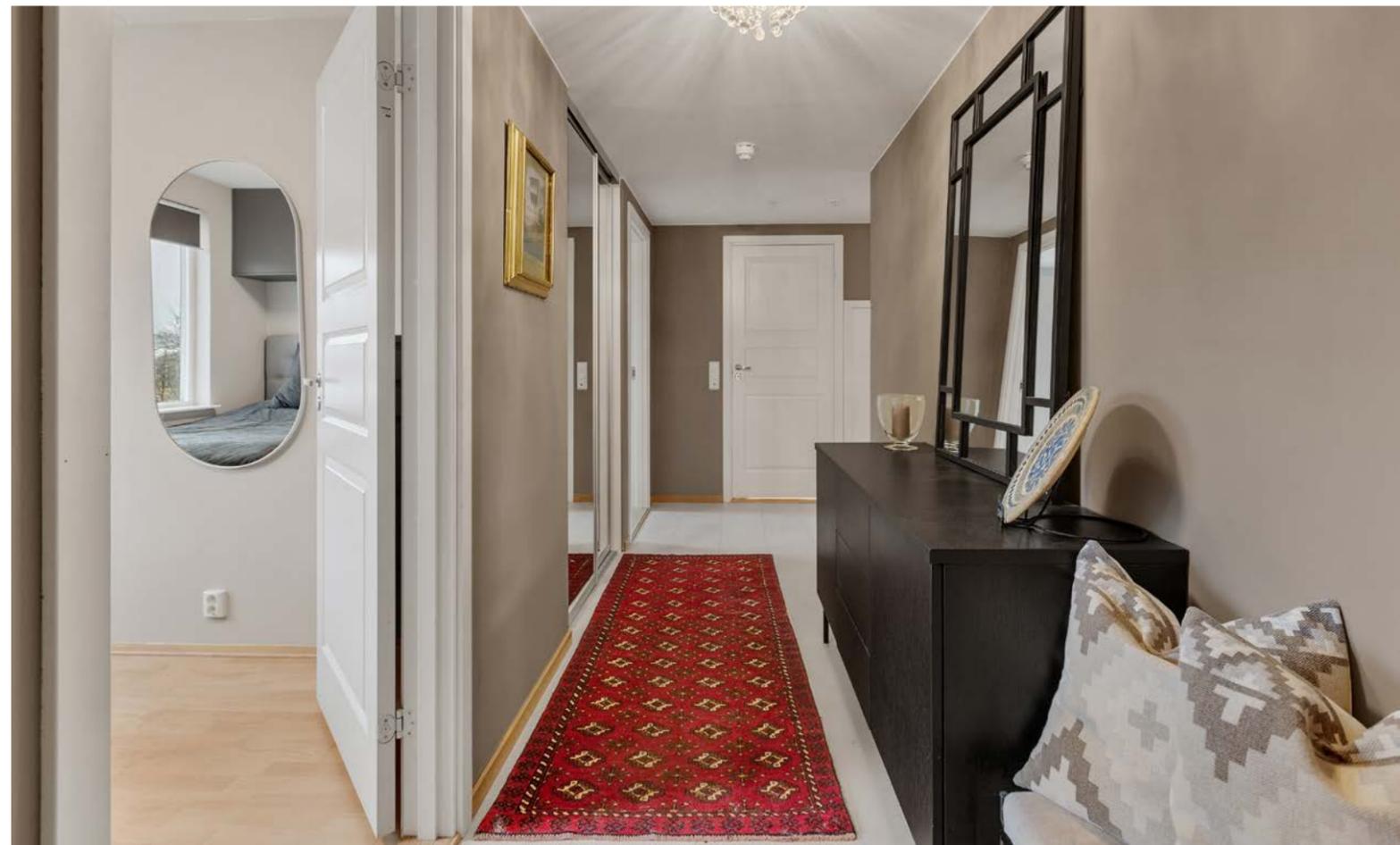
# Soverom II

Soverom II ligger ved siden av hovedsoverommet, og passer utmerket som et barnerom, gjesterom eller et hjemmekontor. Her er det ikke mangel på skaplass. Her ligger alt til rette for en god natts søvn.



# Velkommen til visning!

I det dere trer over dørstokken, forstår dere umiddelbart hvilken stilrent hjem dette er. Gangen er romlig med plass til klær og sko.





# Nærområdet!

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









# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Kjellerbod.3. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og omkleddningsrom.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 7m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.9.

Bod arealer utgjør til sammen 7m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 7,6m<sup>2</sup> og er avrundet til 8m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr. 5,

det er montert elbil-lader på plassen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4282 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Hasle.

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

### Gode transportmuligheter

Kollektivtilbudet er godt med kort vei til Hasle t-bane (linje 5), flere bussruter (21, 28, 60 og flybuss) samt gangavstand til Ensjø, Tøyen og Carl Berner t-banestasjoner. Bysykelstasjoner finnes på Hasle Torg og i nærområdet. Sykkel- og turveier går rett forbi, og det er gangavstand til sentrum.

### Nærhet til rekreasjon og fritidstilbud

Området byr på store grøntområder og rekreasjonsmuligheter, som Valle Hovin, Hasleparken, Tøyenparken, Kampen Park og Botanisk hage. Det nye Tøyenbadet er under oppføring og vil tilby både innendørs og utendørs bassenger. I nærheten finner du også fotballbaner, svømmehall, skøytebane og treningssentre, inkludert SATS Hasle og Vallhall idrettsanlegg.

### Alt du trenger i nærheten

Hasle Torg tilbyr et bredt servicetilbud med butikker, kaféer, treningssenter, vinmonopol og spisesteder. På Ensjø og Løren finner du flere butikker og restauranter, blant annet Hasle Linie Gastropub og sushirestauranter som Hy's. Vinslottet, et historisk landemerke, er i dag et livlig senter med butikker, serveringssteder og helsetjenester.

Et område i utvikling

Hasle er en del av Oslos store byutviklingsprosjekt, med Ensjø, Løren og Økern som spennende bydeler i vekst. Nye boliger, servicetilbud og grøntområder gjør dette til et attraktivt sted å bo.

### Skoler og barnehager i nærheten

Området har et godt utvalg av skoler og barnehager, blant annet Hasle skole, Teglverket skole og F21.

### Kort vei til Grünerløkka og sentrum

Om du liker du å leve det gode liv, så er "Løkka" en bydel hvor alle finner en sin uteplass eller cafe. Her finnes bla. utestedene Meyers, Grünerløkka Bryggghus, Chair, Nedre Løkka Cocktailbar og Rebell. Her har du i tillegg populære Delicatessen, Villa Paradiso, Fat City og ikke minst Le Bjenjamin bar og bistro etc. På Grünerløkka finner man også Birkelunden, som tilbyr loppemarked hver søndag.

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat

konstruksjon, antatt tekket med papp

### Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Det er montert utforinger/vindusbrett i stein.

### Dører:

Entredør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 6mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Fulgte med når jeg kjøpte boligen i 2023.

Veggmontert på veggen til garasjeplassen.

### Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Marbodal fremstår med glatte fronter.

Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt i ventilator.

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

**Bad:**  
Badet er bygget i 2016, oppført i regi av utbygger. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 29.11.2023. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet. Det er på badegulvet målt 50 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og

veggmontert wc

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

**Balkong:**  
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.7,6m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

**Innvendige overflater:**  
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.

**Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:**  
Malte flater av plater og mur.

**Innvendige takflater belagt med henholdsvis:** Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater. Det er montert kasser i stue/kjøkken med innfelte lys. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

**Innvendige dører fremstår med:** Profilerte dørblander i malt utførelse. Det er glassfelt i dørbblad mot stue.

**Tekniske installasjoner:**  
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert i entre. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken. Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

**Elektrisk anlegg:**  
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i omkleddningsrom.

**Annet**  
- Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenvifte og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon. - Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

**Vannledninger**  
Avvik: Sprutdeksel eller vanntett skapdør er spesielt viktig dersom skapet plasseres i tørre rom uten vanntett gulv og sluk, for eksempel i gang eller oppholdsrom. Forutsetningen er at dreneringen går til rom med sluk. For å oppnå et vanntett skap forutsettes det at varerørene kommer vinkelrett inn i skapet. Tiltak: Eier har kontaktet styret for utbedring.

**Innbo og løsøre**  
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**  
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Moderniseringer og påkostninger**  
Tilbygg/modernisering:  
2024: Overflater - Maling av vegger, utført i regi av eier  
2024: Overflater - Legging av fliser i entre samt over kjøkkenbenk, utført i regi av eier.

**Parkering**  
Garasje i felles garasjeanlegg. Garasjeplass merket med nr. 5, det er montert elbil-lader på plassen.

Fra garasjevedtektene:  
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.

**Forsikringselskap**  
Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**  
85586734

**Diverse**  
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.

Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 786 080

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 7 144 321

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

73/7061

### Felleskostnader inkluderer

Fyring, varmtvann, garasje, Internett, kommunale avgifter, trappevask, vaktmester, vedlikehold og forsikring mm.

Herav:

Unloc - tilgang nøkkelsystem kr 15,00,-

Akonto varmt vann og oppvarming kr 728,00,-

Internett kr 189,00,-

Garasje kr 190,00,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 2 754,00,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3876

### Andel fellesformue

Kr 9 000

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Hovinbekken II

### Organisasjonsnummer

917397627

### Om sameiet

Generelle opplysninger om sameiet  
Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet Hovinbekken II er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 917397627. Selskapet eier tomten, gnr. 128, bnr. 92 i Oslo kommune.

### Informasjonsformidling

Informasjon fra styret gis i form av beboerskriv og/ eller som informasjon i beboerportalen som driftes av Enquist.

Vaktmester:

Styret har et samarbeid med Oppsal vaktmestersentral om vaktmestertjenester for sameiet. Oppsal vaktmestersentral drifter sameie med nødvendige behov som gressklipping, stell av busker, kantklipping søppelhåndtering, holde oppsyn med oppganger og garasje samt andre driftsmessige saker som vil dukke opp Alle henvendelser vedr. vaktmester rettes til styret på [styret@hovinbekken.no](mailto:styret@hovinbekken.no)

### 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.

Fra ordinert årsmøte 2024:

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 forsikringsaker
- 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 ferdigstilling 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

Etter samtale med styret 19.03.2025: "pr i dag er det ikke planlagt noe større investeringer som vil påvirke husleien for sameiet. "

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån registert på selskapet.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

#### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjenning av nye eiere.

#### **Vedtakter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Dyrehold**

Fra sameiets husordenregler:

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.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Enqvist Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 128, bruksnummer 92, seksjonsnummer 9 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/128/92/9:

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

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

07.02.1973 - Dokumentnr: 2365 - Best om garasje/parkering  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2010 - Dokumentnr: 490514 - Erklæring/avtale Bestemmelse om felles atkomstvei.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92  
Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Diverse påtegning  
Nye vilkår  
Gjelder også for senere utskilte parseller  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved plan og bygningsetaten

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

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

09.03.2016 - Dokumentnr: 203494 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:428 Bnr:6  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra

kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:92  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

02.06.2016 - Dokumentnr: 490769 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 9  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 73/7061

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.11.2023.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.11.2023.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan S-4761, vedtaksdato 05.03.2014. Tilliggende eiendommen er regulert til bolig, allmennyttig formål (barnehager), forretning, bevertning og friområder.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Pågående plansaker i området:

Saksnr. 202460006

Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grenservingen

Sakstype: Detaljregulering

Saksnr. 202460842

Saken gjelder: Hovinveien 43 A

Sakstype: Boliger

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
187 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 850 (Omkostninger totalt)  
199 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
202 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 699 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 702 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 188 850

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende



0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
 3 000 Garantipremie/inntøelse  
 2 490 Kommunale opplysninger  
 19 990 Markedspakke  
 7 990 Oppgjørshonorar  
 -2 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag (Interiørveileder)  
 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
 12 900 Tilretteleggingsgebyr  
 2 000 Visninger per stk.  
 6 570 Eierskiftegebyr  
 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 93 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

#### Oppdragsansvarlig

Theodor August Belle Skaar  
 Eiendomsmeglerfullmektig  
 theodor.belle@aktiv.no  
 Tlf: 467 60 512

#### Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen  
 Eiendomsmegler  
 teoline.jakobsen@aktiv.no  
 Tlf: 456 00 226

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate

2  
 0568 OSLO  
 Tlf: 228 71 190

**Salgsoppgavedato**  
 30.03.2025

# Nabolagsprofil

Grenseveien 57C - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 294 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## 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

## 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



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

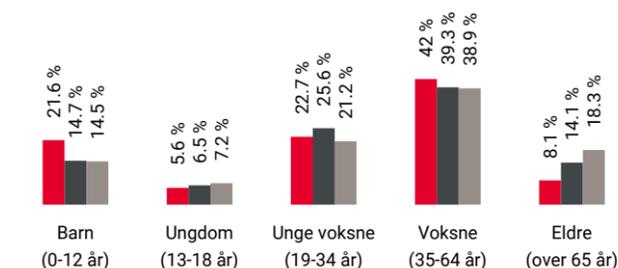


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 75/100

## 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

## Barnehager

Espira Mariefryd barnehage (1-5 år) 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

## Dagligvare

Kiwi Hovinveien	1 min
Rema 1000 Hovin	2 min

## Primære transportmidler

-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 90/100

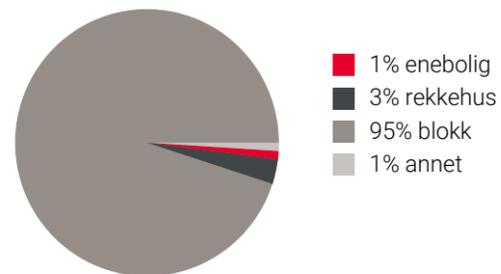
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Teglværkstomta Idrettshall  
Aktivitetshall 4 min  0.3 km
-  Riksanlegg tennis  
Tennis 6 min  0.5 km
-  SATS Hasle 4 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 10 min 

## Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

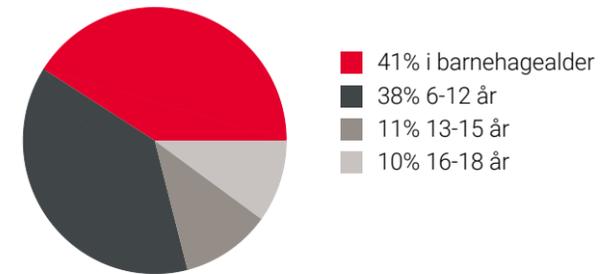
Sitat fra en lokalkjent



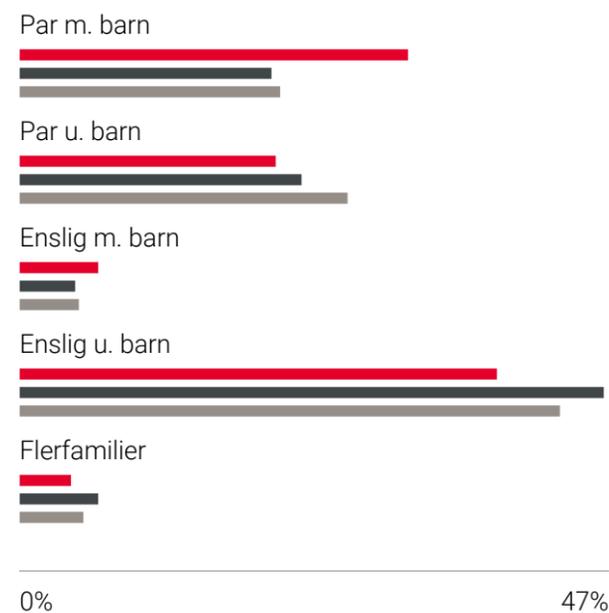
## Varer/Tjenester

-  Hasle Torg 4 min 
-  Vitusapotek Hasle Torg 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

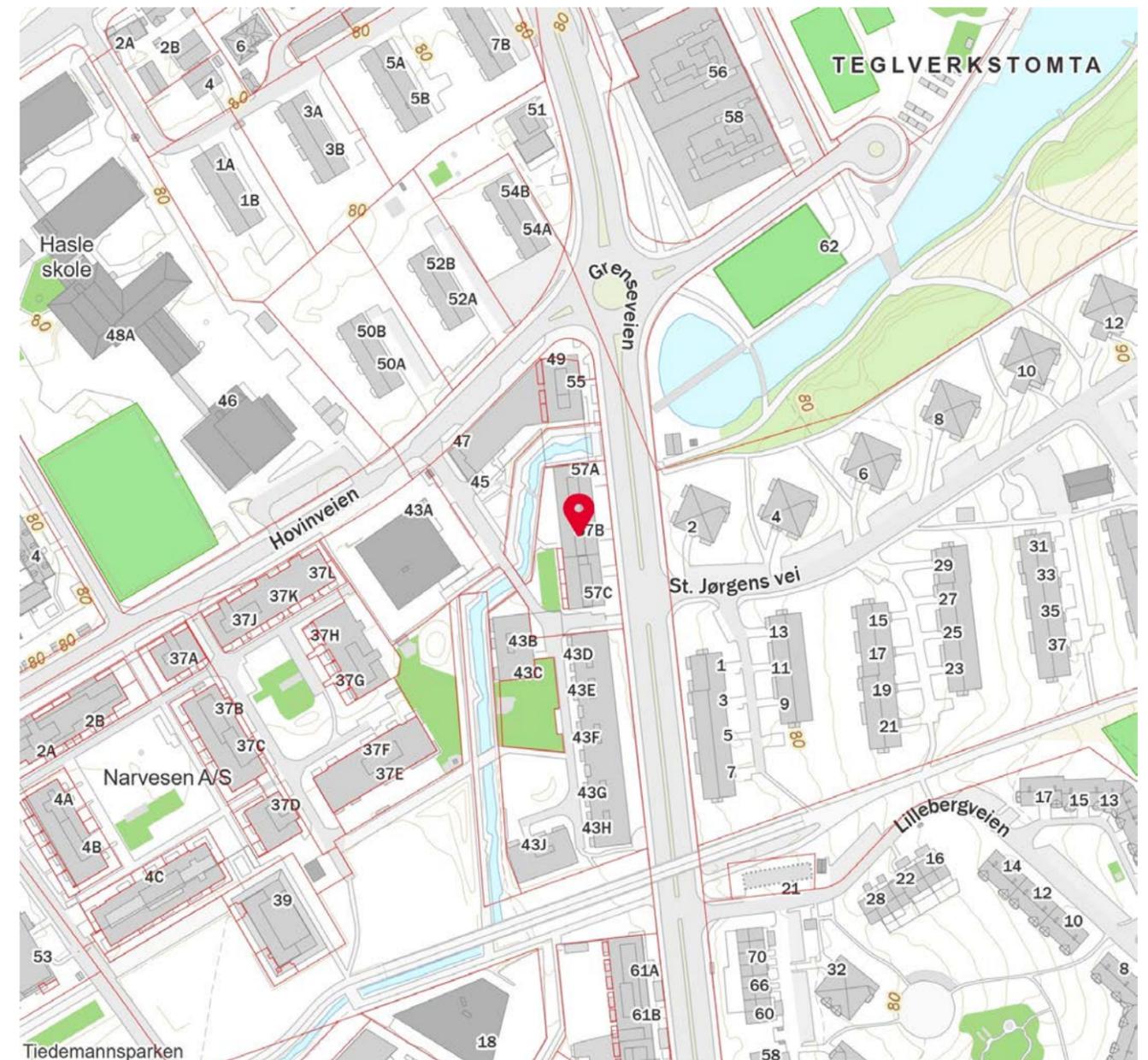
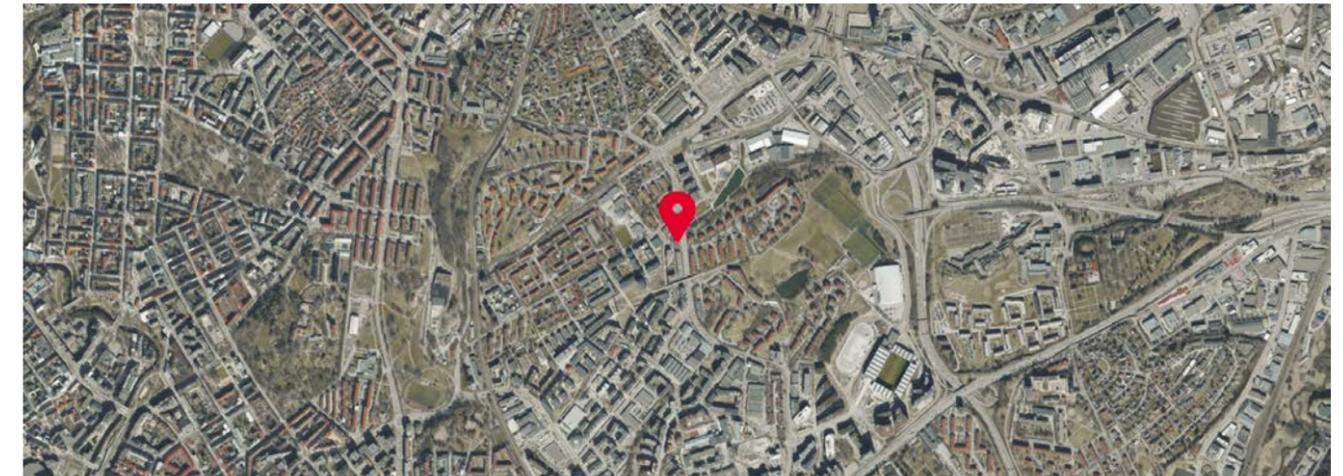


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



## Norsk takst

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



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

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

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

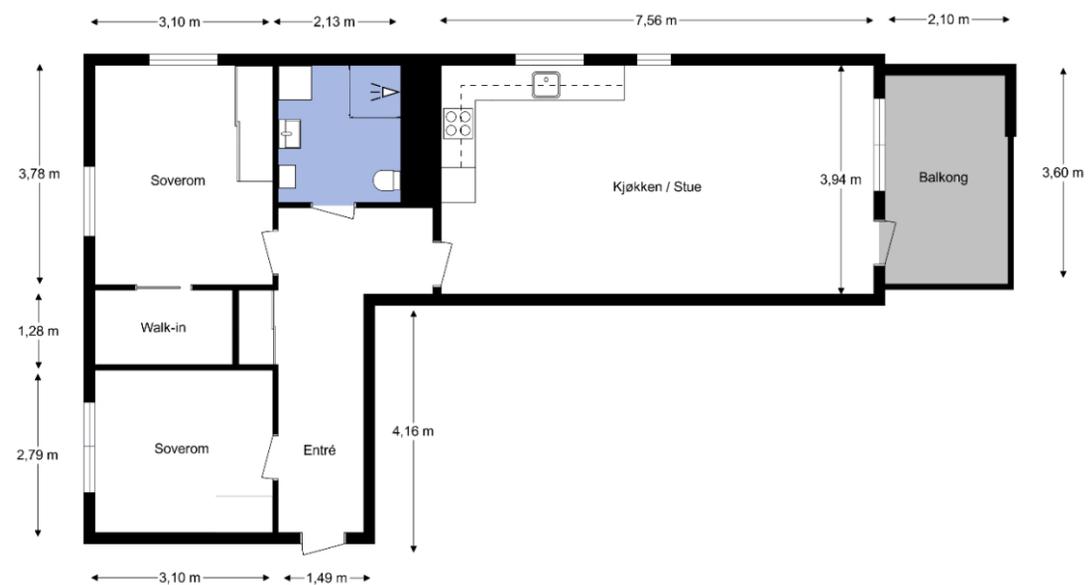
# Tilstandsrapport

📍 Grenseveien 57 C, 0576 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 92, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 11838-25080

Referansenummer: NW3843

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

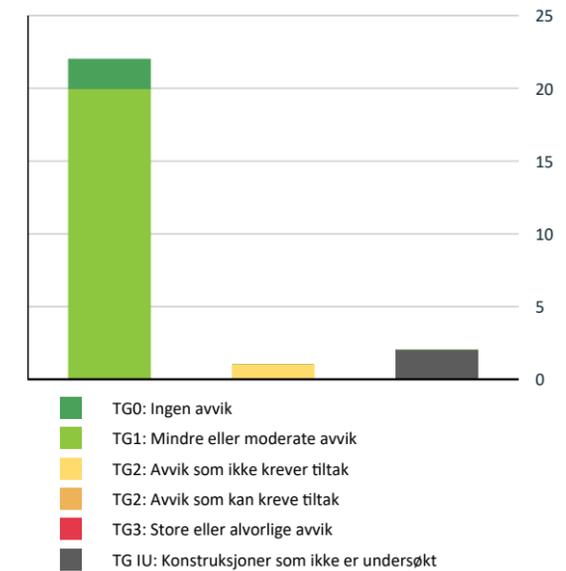
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom.  
Bruksendring er ikke søkt kommunen.

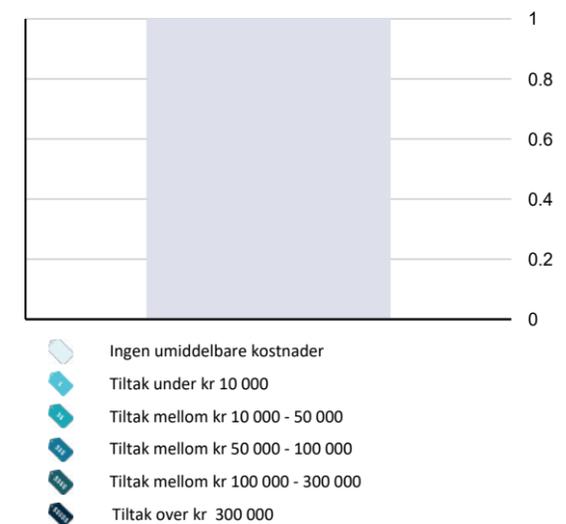
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Grenseveien 57 C. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2016

#### Tilbygg / modernisering

2024	Overflater	Maling av vegger, utført i regi av eier
2024	Overflater	Legging av fliser i entre samt over kjøkkenbenk, utført i regi av eier.

### UTVENDIG

#### ! TO 1 Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Eldre og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

#### ! TO 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer. Det er montert utforinger/vindusbrett i stein.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TO 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

#### ! TO 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.7,6m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,02m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

### INNENDIG

#### ! TO 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Det er montert kasser i stue/kjøkken med innfelte lys.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

#### ! TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 6mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

#### ! TO 0 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget, ferdigattest legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

## Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
Profilerte dørrblader i malt utførelse.  
Det er glassfelt i dørrblad mot stue.  
Dørrblader, dørrvidere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

### TG II Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2016, oppført i regi av utbygger.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 29.11.2023.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall  
mot sluk for de deler av gulvet som må antas  
å bli utsatt for vann i brukssituasjonen.  
Rom med sluk skal være utformet slik  
at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser  
være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket  
dersom dusjen er over sluket.  
Hvis dusjen ikke er over sluket,  
må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.  
Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for  
trinnfri dusjing som krevd i § 12-9,  
første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100.  
Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i  
dusjsonen.  
Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå  
minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet.  
Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele  
gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes  
negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt.  
Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.  
Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater,  
veggflater er belagt med fliser.

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 50 mm. høydeforskjell fra døråpning til  
slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET > BAD

#### TG I Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen.  
Det er synlig membran i hovedsluk.  
Dokumentasjon/ferdigattest, legges  
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.



Plastsluk med klemring for membran

### LEILIGHET > BAD

#### TG I Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin  
og veggmontert wc.

### LEILIGHET > BAD

#### TG I Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørrblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungere tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

### LEILIGHET > BAD

#### TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,  
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Marbodan  
fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandedbatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,  
oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.  
Det er montert komfyrvakt i ventilator.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.  
Det er observert noe svelling i underkant av benkeplate.

### LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever  
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er  
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller  
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:  
vanntilkobling med Pex-rør,  
samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert i entre.  
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.  
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Ref: Rørhåndboka §5.2

Sprutdeksel eller vanntett  
skapdør er spesielt viktig dersom skapet plasseres  
i tørre rom uten vanntett gulv og sluk, for eksempel  
i gang eller oppholdsrom.  
Forutsetningen er at dreneringen går til rom med sluk.  
For å oppnå et vanntett skap forutsettes det at  
varerørene kommer vinkelrett inn i skapet.

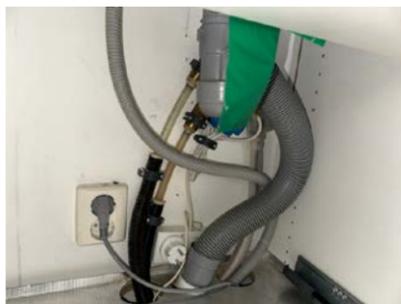
## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Eier har kontaktet styret for utbedring.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rørapplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

### Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenufite og bad. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømming mellom terskel og dørblader for sirkulasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

### Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

### Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

### Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i omkleddingsrom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

## Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016 El-anlegget er fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Arbeidet er utført av Fetsund Elektro AS.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring må fremlegges for at ferdigattest skal utstedes. Takstmann har ikke innsyn i dokumentasjon hos plan og bygg, og er ikke kjent med innholdet for ferdigattest.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- ### Inntak og sikringsskap
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

**Nei**



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap utarbeidet av Fetsund Elektro AS

### Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarsler med optisk sensor, samt sprinkler anlegg for slukking.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

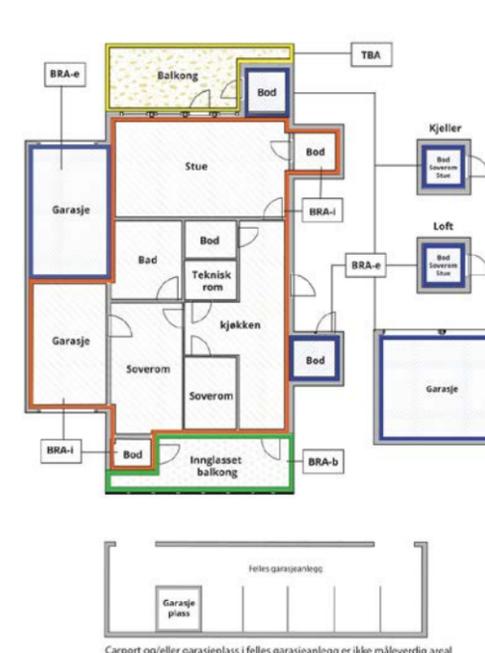
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	72			72	8
Kjellerbod		7		7	
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>7</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Omkleddingsrom		
Kjellerbod		Bod	

#### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 7m<sup>2</sup>.  
Bod er merket med nr.9.  
Bod arealer utgjør til sammen 7m<sup>2</sup> BRA-E.  
Balkongen er målt til 7,6m<sup>2</sup> og er avrundet til 8m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr. 5, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Den opprinnelige boden i leiligheten er ominnredet til ett omkleddingsrom.  
Bruksendring er ikke søkt kommunen.

#### Brannceller

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Dzermaludin Fehratovic	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	92		9	4282 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Grenseveien 57 C

#### Hjemmelshaver

Fehratovic Dzermaludin

#### Boligselskap

Sameiet Hovinbekken II

#### Organisasjonsnr

917397627

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med:

parkett og fliser på gulv og malte veggflater.

Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.

Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt garasjeplass i felles anlegg.

Det er montert elbil-lader på plassen.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og

himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El-dokumentasjon	27.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest bygning	27.03.2025		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NW3843>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250051	
Selger 1 navn	
Dzermaludin Keba Fehratovic	
Gateadresse	
Grenseveien 57C	
Poststed	Postnr
OSLO	0576
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: DKF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: DKF

2

Document reference: 1006250051

Document reference: 1006250051

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1006250051

**Tilleggs kommentar**

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250051



Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 9 000,00  
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](mailto: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](mailto: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](mailto:eierskifte@enqvist.no)

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

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

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr Se [www.infoland.no](http://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:

Tamas Bela Csorba

Mobil:

E-post: [styret@hovinbekken2.no](mailto: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 evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

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

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

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



Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg  
Kopi styrets leder



# 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.

## 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!**

## 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 sakliste
- 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

## 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 brannslukkingsapparat 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](http://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 nynnflyttede 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
- Beboerskriv sendt ut

På vegne av sameiet,

**Styret i Sameiet Hovinbekken II**

## 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 rettvise 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## 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?

## 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.**

## 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 Robin Martinsen Musharraf Ashraf Tamas Bela Csorba Anders Olaussen	stiller til valg som styremedlem for 2 år i Sameiet (styremedlem) stiller til valg som styremedlem for 2 år i Sameiet (styremedlem) stiller til gjenvalg i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styremedlem) stiller til gjenvalg i både sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styreleder) stiller til gjenvalg i både sameiet og Anleggseiendommen for 1 år (styremedlem)
--	--

Stig Godejord Sohél Elbarkani	stiller som varamedlem i både Sameiet og Anleggseiendommen for 1 år 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
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		2 581 932	2 574 190	2 142 552
Andre inntekter	2	424 092	466 106	491 670
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 006 024</b>	<b>3 040 296</b>	<b>2 634 222</b>
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 909 955</b>	<b>3 047 688</b>	<b>2 983 512</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>96 069</b>	<b>-7 392</b>	<b>-349 290</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	20 743	0	20 710
<b>Netto finansresultat</b>		<b>20 743</b>	<b>0</b>	<b>20 710</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>116 812</b>	<b>-7 392</b>	<b>-328 580</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital	14	116 812	0	-328 580
<b>Sum overføringer</b>		<b>116 812</b>	<b>0</b>	<b>-328 580</b>

## Balanse

### Sameiet Hovinbekken II

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Finansielle anleggsmidler	9	106 523	106 523
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>106 523</b>	<b>106 523</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
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
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 028 733</b>	<b>1 325 657</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 135 256</b>	<b>1 432 180</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		845 518	728 706
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>845 518</b>	<b>728 706</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
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
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 737</b>	<b>703 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>289 737</b>	<b>703 474</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 135 256</b>	<b>1 432 180</b>

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 overensstemmelse 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
<b>Sum</b>	<b>424 092</b>	<b>466 106</b>	<b>491 670</b>

### Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	27 495	25 380	25 380
<b>Sum</b>	<b>27 495</b>	<b>25 380</b>	<b>25 380</b>

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
<b>Sum</b>	<b>532 354</b>	<b>628 000</b>	<b>641 741</b>



**Note 5 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
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 vaktmestertjenester	3 474	0	0
Fordelingsregnskap OVS	33 771	0	100
Hjemmeside/internett	7 033	2 600	2 555
Porto	778	500	0
<b>Sum</b>	<b>593 237</b>	<b>591 100</b>	<b>660 411</b>

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

**Note 6 Honorarer**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
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
<b>Sum</b>	<b>120 897</b>	<b>111 000</b>	<b>112 122</b>

**Note 7 Andre kostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
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
<b>Sum</b>	<b>31 135</b>	<b>45 100</b>	<b>35 806</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Renteinntekter kunder	37	0	0
Bankrenter	0	0	121
Andre finansinntekter	20 706	0	20 589
<b>Sum</b>	<b>20 743</b>	<b>0</b>	<b>20 710</b>

\*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

**Note 9 Finansielle anleggsmidler**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Eierandel i Oppsal vaktmestersentral*	106 523	106 523
<b>Sum</b>	<b>106 523</b>	<b>106 523</b>

\*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 1. januar 2024.

**Note 10 Andel oml.midler fellesanlegg**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Fordring fordelingsregnskap OVS*	0	82 246
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>82 246</b>

\*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 kortsiktig gjeld er ført ut av balansen med motkonto 6787 fordelingsregnskap - se note 5 driftskostnader.

**Note 11 Fyringsoppgjør**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Akonto fjernvarme	-332 716	-332 716
Fjernvarme mIn 69781736	348 773	405 245
<b>Sum</b>	<b>16 057</b>	<b>72 529</b>

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**

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

\*EL-bilavregning gjelder for perioden 01.01.23 - 31.12.23

\*\* Forskuddsbetalte kostnader gjelder faktura for portaltjenester

**Note 13 Bankinnskudd m.v.**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
9666.01.43790	873 497	999 453
<b>Sum</b>	<b>873 497</b>	<b>999 453</b>

#### Note 14 Egenkapital

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

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
<b>Sum</b>	<b>140</b>	<b>177 220</b>

\*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	-
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>738 995</b>
Årets endringer disponible midler	116 812
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 028 733
- Kortsiktig gjeld	289 737
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>738 995</b>

## 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

## Budsjett Sameiet Hovinbekken II for 2024

### 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 M. Moltzau*

Tone Merete Moltzau  
Statsautorisert revisor

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
3600 Felleskostnader	2 751 668	2 414 184
3601 Fellesutgifter næring	191 222	167 748
<b>Felleskostnader</b>	<b>2 942 890</b>	<b>2 581 932</b>
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
<b>Andre inntekter</b>	<b>295 894</b>	<b>424 092</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3 238 784</b>	<b>3 006 024</b>
5330 Styrehonorar	195 000	195 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>195 000</b>	<b>195 000</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	25 380	27 495
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>25 380</b>	<b>27 495</b>
6320 Kommunale avgifter - Renovasjon	308 941	275 840
6321 Kommunale Avgifter - Vann	579 929	483 274
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>888 870</b>	<b>759 114</b>
6325 Fellesutgifter til Anleggseiendommen	157 025	128 708
<b>Fellesutgifter DLG</b>	<b>157 025</b>	<b>128 708</b>
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
<b>Vedlikehold</b>	<b>718 000</b>	<b>532 354</b>
7690 Kabel-TV	0	248 232
7691 Internet/ Bredbånd	168 000	92 353
<b>Kollektiv avtale TV/bredbånd</b>	<b>168 000</b>	<b>340 585</b>
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
<b>Driftskostnader</b>	<b>617 150</b>	<b>593 237</b>
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
<b>Honorarer</b>	<b>134 320</b>	<b>120 897</b>
7500 Forsikringspremie	240 000	181 431
<b>Forsikring</b>	<b>240 000</b>	<b>181 431</b>
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
<b>Andre kostnader</b>	<b>47 000</b>	<b>31 135</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 190 745</b>	<b>2 909 955</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>48 039</b>	<b>96 069</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
8050 Renteinntekter kunder	0	37
8070 Andre finansinntekter	0	20 706
<b>Finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>20 743</b>
<b>Netto finansresultat</b>	<b>0</b>	<b>20 743</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>48 039</b>	<b>116 812</b>



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

## 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 sakliste
- 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

## 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 brannslukningsapparat 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.

#### Informasjonsformidling

Informasjon fra styret gis i form av beboerskriv og/eller som informasjon i beboerportalen som driftes av Enqvist. Nettside [www.hovinbekken2.no](http://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/utkjøring
- HMS arbeid og risikovurderinger er implementert og rutiner for å ivareta en sikker drift av sameiet er implementert
- Beboerskriv sendt ut

På vegne av sameiet,

**Styret i Sameiet Hovinbekken II Anleggseiendommen**

## 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 rettvise 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.

### 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.

### 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 orientingssak.**

## 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
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		234 016	234 016	279 016
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>234 016</b>	<b>234 016</b>	<b>279 016</b>
<b>Driftskostnader</b>				
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
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>278 146</b>	<b>278 935</b>	<b>301 999</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-44 130</b>	<b>-44 919</b>	<b>-22 983</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
<b>Årets resultat</b>		<b>-44 130</b>	<b>-44 919</b>	<b>-22 983</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital	8	-44 130	0	-22 983
<b>Sum overføringer</b>		<b>-44 130</b>	<b>0</b>	<b>-22 983</b>



## Balanse

### Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

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

OSLO, 31.12.2023 / 29.02.2024  
Styret for Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II

Tamas Bela Csorba  
Styrets leder

Musharraf Ashraf  
Styremedlem

Anders Olaussen  
Styremedlem

## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse 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
<b>Sum</b>	<b>4 935</b>	<b>4 935</b>	<b>4 230</b>

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
<b>Sum</b>	<b>53 789</b>	<b>50 000</b>	<b>100 241</b>

### 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
<b>Sum</b>	<b>109 056</b>	<b>116 000</b>	<b>95 669</b>

### Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Forretningsførsel	48 852	46 000	46 000
<b>Sum</b>	<b>48 852</b>	<b>46 000</b>	<b>46 000</b>

## Budsjett Sameiet Anleggseiendommen Hovinbekken II for 2024

### 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
<b>Sum</b>	<b>1 513</b>	<b>2 000</b>	<b>859</b>

### Note 7 Bankinnskudd m.v

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.43804	561 510	621 507
<b>Sum</b>	<b>561 510</b>	<b>621 507</b>

### Note 8 Egenkapital

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

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	-
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>559 624</b>
Årets endringer disponible midler	- 44 130
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	561 510
- Kortsiktig gjeld	1 886
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>559 624</b>

### Driftsinntekt. og driftskostn.

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
3600 Felleskostnader	285 500	234 016
<b>Felleskostnader</b>	<b>285 500</b>	<b>234 016</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>285 500</b>	<b>234 016</b>
5330 Styrehonorar	35 000	35 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>4 935</b>	<b>4 935</b>
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
<b>Vedlikehold</b>	<b>50 000</b>	<b>53 789</b>
6340 Strøm fellesanlegg	60 000	40 000
6380 Annen renovasjon	0	17 996
6785 Vaktmestertjenester	50 000	51 030
6940 Porto	0	30
<b>Driftskostnader</b>	<b>110 000</b>	<b>109 056</b>
6710 Forretningsførsel	52 000	48 852
<b>Honorarer</b>	<b>52 000</b>	<b>48 852</b>
7500 Forsikringspremie	30 000	25 000
<b>Forsikring</b>	<b>30 000</b>	<b>25 000</b>
7770 Bankomkostninger	2 000	1 513
<b>Andre kostnader</b>	<b>2 000</b>	<b>1 513</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>283 935</b>	<b>278 146</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 565</b>	<b>-44 130</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
<b>Årets resultat</b>	<b>1 565</b>	<b>-44 130</b>

## 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 sakliste 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 garasjeseksjonen 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 sakliste 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 garasje plass har tinglyst en ideell andel som garasje plass 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 pantssettelse. 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 Bruksenheter 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.

Bruksenheter 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 funksjonshemming 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 seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1, for eksempel ved begrenning 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 sjanse 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 karmner, 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 brannvernustyr, 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 seksjonseiers 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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 beslutes 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 førstkommande 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 kontakinformasjon. 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 seksjonseierens 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 seksjonseierens 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 persiener, 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 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 besluttet 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

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 avfall 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 godkjenning foreta installasjoner i fellesarealer herunder boder og garasjeanlegg.

#### 11. GARASJE

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

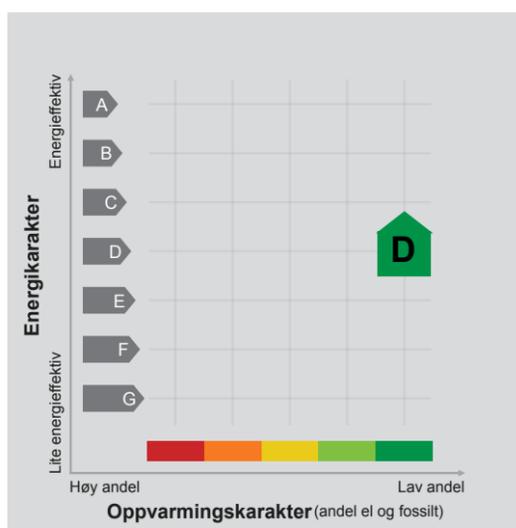
#### 12. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i 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.

Adresse	Grenseveien 57C
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	9
Festenummer	—
Bygningsnummer	300463842
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	b2dc9d4b-30cb-44fd-b107-22909659c110
Dato	09.05.2023



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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 innnetemperaturen**

**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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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 innklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2016
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	72
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	6
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grenseveien 57C  
Postnr/Sted: 0576 OSLO  
Bolignr: H0301  
Dato: 09.05.2023 16:37:55  
Energimerkenr: b2dc9d4b-30cb-44fd-b107-22909659c110

Gårdsnr: 128  
Bruksnr: 92  
Seksjonsnr: 9  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 300463842

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

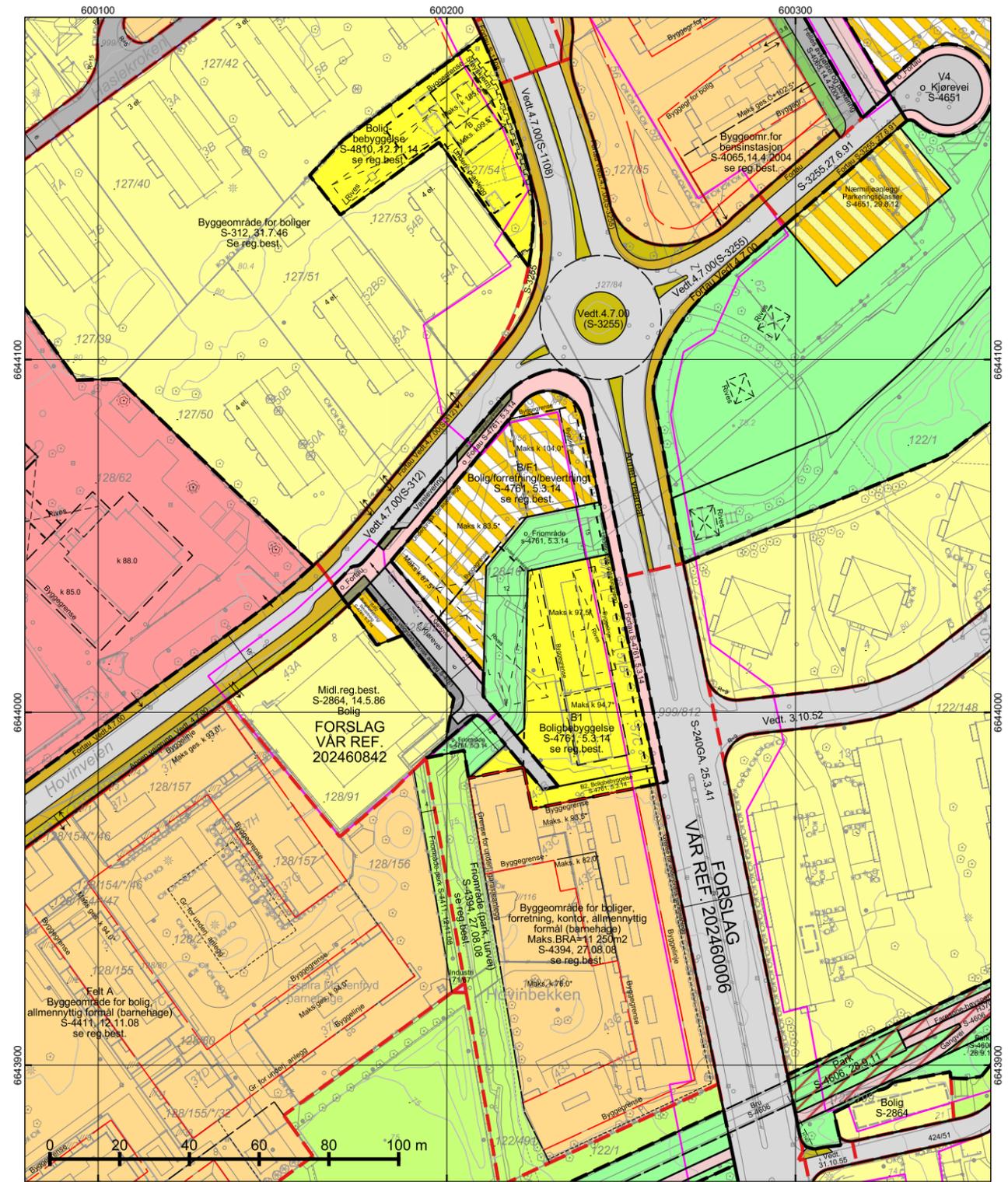
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 19.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 328002/ 86507954</p>	<p>Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV</p>	
	<p>Adresse: GRENSEVEIEN 57C</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 128/92</p>		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 19.03.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 328002/ 86507954</p>	<p>Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV</p>	
	<p>Adresse: GRENSEVEIEN 57C</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 128/92</p>		



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal med høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### 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
- 
- RpRegulertHøyde
  - Grense for bebyggelse
  - Byggegrense
  - Underjordisk anlegg
  - Byggegrense
  - Byggelinje
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Frisiktlinje
  - Regulert stoyskjerm
  - Bru
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
- 
- Z Oppheving av eiendomsgrense
  - Inn-/utkjøring
  - Avkjørsel
  - Eksisterende tre som skal bevares
- 
- 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
  - Formålgrænse
- 
- Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)

**Oslo**

Dato: 19.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

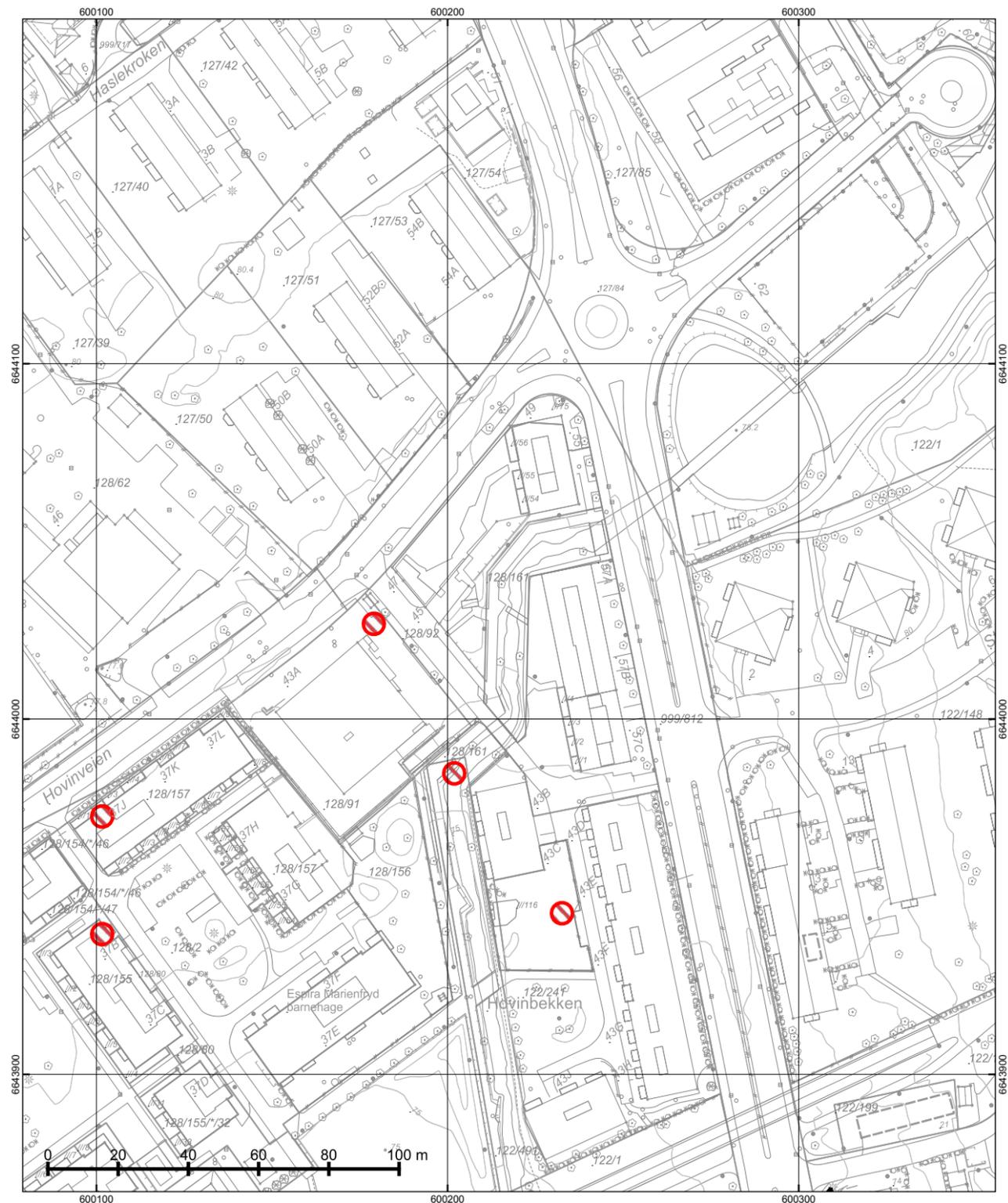
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328002/ 86507954	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV
Adresse: GRENSEVEIEN 57C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/92	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 19.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høyderreferanser  
 - 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: 328002/ 86507954	Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV
Adresse: GRENSEVEIEN 57C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/92	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 19.03.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 328002/86507954  
 Deres ref.: 14197/ THSK@MSAKTV

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 - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a>	
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.	
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.	
Se tegnforklaring på eget ark.	

## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— — — —	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— — — —	Fjernveg		Bane, eksisterende
— — — —	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + —	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
— + —	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
— + —	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
— + —	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
— + —	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
— + —	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— — — —	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— — — —	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
— + —	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
— — — —	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
.....	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

# Boligkjøperforsikring

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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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 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.
6. 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.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. 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.

## 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.
5. 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.



**aktiv.**  
Tar deg videre