

Velkommen til

Gladengveien 22,  
0661 Oslo



Velkommen til

Gladengveien 22,  
0661 Oslo

# Moderne 5-roms leilighet (2017) | Hybeldel | Vestvendt balkong | Garasjeplass m/ lader | VV, fyring & bredbånd m.m. inkl

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heisadkomst, og har en attraktiv beliggenhet på Ensjø. Her ifra er det umiddelbar nærhet til alt man trenger i hverdagen inkl handel, kollektivt og grønne lunger. Leiligheten holder en moderne standard fra 2017 med gode kvaliteter som vannbåren varme, store vindusflater og fleksibel planløsning med integrert hybeldel. Fra stuen er det også utgang til en vestvendt balkong med optimale solforhold.

Høydepunkter:

- Attraktiv beliggenhet
- Godkjent hybeldel med egen inngang
- Vestvendt balkong på 12,8 m<sup>2</sup>
- Siemens hvitevarer på kjøkkenet
- Balansert ventilasjon og energiklasse A
- Garasjeplass med elbil-lader
- VV, kabel-TV & bredbånd inkl
- Bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup>
- To store takterrasser
- Hybeldel leies ut for 12.000,- /mnd - ikke sagt opp.



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Malin Natvig**  
eiendomsmegler  
Tlf: 414 45 316  
E-post: [malin.natvig@em1ostlandet.no](mailto:malin.natvig@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	11 500 000
<u>Omkostninger</u>	kr	288 590
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	11 788 590
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	7 795

<u>BRA Total/BRA-i</u>	131/126 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>	4
<u>Eiendomstype</u>	Selveierleilighet
<u>Eierform</u>	Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	2017
<u>Etasje</u>	4
<u>Energikarakter</u>	A



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Gladengveien 22, 0661 OSLO

### Registerbetegnelse

Gnr. 122, bnr. 183, snr. 65, ideell andel 1/1

i Sameiet Hovinbekken III med orgnr.: 919035706 i Oslo kommune.

### Etasje

4

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Leiligheten i Gladengveien 22 har en attraktiv beliggenhet på Ensjø – et område i sterk utvikling som kombinerer moderne byliv med grønne omgivelser med Tiedemannsparken i umiddelbar avstand fra leiligheten. Her finner du også det franske bakeriet Boulangerie M. Her bor man sentralt, samtidig som man har gode rekreasjonsmuligheter og et bredt servicetilbud rett i nærheten.

Hverdagen er enkel og effektiv med kort avstand til daglige servicetilbud. Dagligvarehandel kan gjøres raskt og enkelt hos både Rema 1000 og Kiwi, som ligger i kun en kort spasertur unna. For et bredere utvalg av butikker, serveringssteder, apotek og andre tjenester ligger Hasle Torg cirka 7 minutters spasertur unna, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i området.

Ensjø er også kjent for sine mange parker og grønne lunger. I nærområdet finner man flere opparbeidede uteområder med sitteplasser, lekeplasser og hyggelige møteplasser. Tøyenparken ligger kun en kort spasertur unna og byr på store grøntarealer, perfekt for piknik, lek og avslapning. I tillegg gir nærliggende Kampen med sine sjarmerende trehusmiljøer en hyggelig kontrast til det urbane, og området er populært for rolige spaserturer. Her finner man også det anerkjente bakeriet Farine, kjent for ferske bakervarer og god kaffe.

Området har svært gode kollektivforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Busstoppet i Gladengveien ligger rett utenfor boligen, og fra Ensjø T-banestasjon går T-banen hyppig med kort reisetid til Oslo sentrum – på ca.5 minutt til Jernbanetorget. Dette gjør boligen godt egnet for pendlere og de som ønsker enkel tilgang til byens tilbud.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere barnehager og skoler i nærmiljøet. Blant annet ligger Espira Marienfryd barnehage i kort gangavstand, og Tegleverket skole, Hasle skole og Fyrstikkalleen skole er lett tilgjengelige. Dette gir en trygg og praktisk hverdag for familier med barn i ulike aldre.

Det er også gode muligheter for en aktiv livsstil i nærområdet. Flere treningssentre, som SATS Hasle og Fresh Fitness Ensjø, ligger i kort avstand fra boligen. I tillegg finnes det idrettshaller, ballbaner og tilrettelagte områder for både organisert og uorganisert aktivitet. Sykkel- og gangveier gjør det enkelt å bevege seg rundt, enten det er til jobb, trening eller rekreasjon.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi

om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Selveierleilighet

### Areal

BRA - i: 126 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 131 m<sup>2</sup>

TBA: 12.8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje

BRA-i: 126 m<sup>2</sup> Entré, to ganger, stue, kjøkken, bad, arbeidsrom, intern bod og tre soverom

Intern hybeldel bestående av gang, stue, kjøkken og bad

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12.8 m<sup>2</sup> Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Man har tilgang til to store felles takterrasser med møbler. I tillegg til at det er sykkelparkering i kjeller og sykkelkur utenfor boligen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023. Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift. Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken:  
Bod i - 1 på 5 kvm.  
Boenheten har tilhørende parkeringsplass (flåteparkering) nummer 3 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

#### **Antall soverom**

4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

#### **Antall bad**

2

#### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.04.2026.

##### **Bygning:**

Bygningen er en leilighet oppført i 2017. Grunnmuren er av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med fasader av teglstein og plater. Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong, og etasjeskillere i betong/elementer.

##### **Tak:**

Yttertaket har ukjent tekking.

##### **Vinduer:**

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2 og 3-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

##### **Dører:**

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden. Inngangsdører fra 2017 med brann- og lydklassifisering (EI30/35dB), og en dør er utstyrt med kikkehull. Innvendige dører fra 2017 har glatte dørblander.

##### **Trapper/adkomst:**

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong.

##### **Balkong/terrasse:**

Omtrent vestvendt balkong på 12,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er fra 2017 og er

oppbygget i balkong og stål, med gulv dekket med plastheller. Rekkverkshøyde er 107 cm.

VVS-installasjoner:

Vannledninger fra 2017 bestående av rør i rør system. Interne stoppeventiler er plassert i fordelerskapene. Synlig avløpsrør på kjøkken og bad er i plast, fra 2017. Det er plastsluk i dusjonen på begge bad. Varmtvann leveres fra felles anlegg. Kjøkkenet har vannvakt.

Ventilasjon:

Leiligheten har balansert ventilasjon med avtrekk og tilluftsventiler, og spalte for luftgjennomstrømning under dører. Badene har avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør. Kjøkkenene har avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg og tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer plassert i stue/kjøkken, stue/kjøkken hybel og stort soverom, fra 2017. Fordelerstamme er plassert i felles fordelerskap. Det er varmekabler på begge bad. Det er komfyrvakt integrert i kjøkkenventilator på begge kjøkken.

Elektrisk anlegg: Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?

- På begge bad.

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

- Nei

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

- 2017

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

- Ja

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

- Ja Anlegget er fra byggeår. Byttet termostat på badet 2026. Det foreligger samsvarserklæring på dette.

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

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ukjent

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendige overflater | Det er registrert stedvise glipper mellom gulvbord. Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring dersom det er ønskelig.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Seksjonen disponerer en parkeringsplass (flåteparkering) markert nr. 3 med montert elbil-lader i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen skjer via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

Parkeringsplassen er en bruksrett, og ved salg av denne beregnes et halvt eierskiftegebyr. Bruksretten kan kjøpes og selges fritt internt innad i sameiet. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret. Seksjonseieren må også passe på at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid. Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene. Denne typen arbeid må gjøres utenfor sameiets områder. Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.

Lading for el-biler belastes etter faktisk bruk og er seksjonseierens bekostning.

Sameiet har gjesteparkeringer som kun er ment for gjester - ikke beboere.

### **Standard**

Dette er en moderne og fleksibel leilighet fra 2017 med heisadkomst til 4. etasje. Boligen har et internt bruksareal på hele 126 m<sup>2</sup> og en gjennomtenkt planløsning som gir en god balanse mellom romslighet og funksjonalitet. Leiligheten består av en innbydende hoveddel og en egen,

integrrert hybeldel med separat inngang, noe som gir gode muligheter for utleie eller en skjermet privat sone. Boligen holder en gjennomgående høy standard, med komfortløsninger som balansert ventilasjon, vannbåren varme og energiklasse A. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt balkong som utvider oppholdsrommet og gir en naturlig overgang mellom inne- og utearealer på varme dager.

#### Entré:

Leiligheten har en praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Herfra er det en ryddig og oversiktlig adkomst til boligens hoveddel. Entréen har et slitesterkt gulv som gir rommet et unikt særpreg. Videre går man inn i en innbydende gang som leder til boligens oppholdsrom. I tilknytning til gangen er det også en intern bod med gode oppbevaringsmuligheter.

#### Stue:

Stue og kjøkken er samlet i et stort og luftig allrom som danner boligens naturlige samlingspunkt. Den åpne løsningen gir en god flyt mellom sonene og gjør rommet både funksjonelt og sosialt. Her er det rikelig med plass til en romslig sofagruppe, mediemøblement og et stort spisebord, noe som gir gode rammer for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Rommet oppleves som lyst og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Dette bidrar til en behagelig og luftig atmosfære, samtidig som det forsterker følelsen av en god romfølelse.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet fra Marbodal fremstår som meget moderne og stilrent fra byggeåret. De sorte, glatte frontene gir et eksklusivt preg og skaper en elegant kontrast til øvrige overflater i rommet. Det er rikelig med skap- og benkeplass, noe som gir svært gode arbeidsforhold og god plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens og inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. For økt trygghet er kjøkkenet også utstyrt med komfyrvakt og lekkasjestopper.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på 12,8 m<sup>2</sup>. Dette er et attraktivt uterom med god plass til sittegruppe og grill, perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige ettermiddager i solen. Balkongen er utstyrt med både belysning og stikkontakt. Den vestvendte plasseringen sørger for gode solforhold fra formiddagen og utover kvelden.

#### Gang og soveromsavdeling:

Fra stuen leder en gang videre til boligens mer private sone. Her finner man to soverom, et arbeidsrom og boligens hovedbad.

#### Soverom:

Leiligheten har totalt fire soverom. Ett ligger i tilknytning til stuen, mens de to øvrige er skjermet i den private delen av boligen, og siste er hybeldelen. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, og er utstyrt med radiator for vannbåren varme. De to andre soverommene er meget allsidige og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller lekerom. Fra hovedsoverommet er det også tilgang til et eget arbeidsrom som enkelt kan tilpasses behov – eksempelvis som hjemmekontor eller walk-in closet.

#### Bad:

Hovedbadet er meget romslig og holder en moderne standard fra byggeåret. Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulvet for økt komfort. Innredningen består av vegghengt toalett, servantinnredning, speilskap med belysning og dusjhjørne med innfellbare glassdører. I tillegg er det opplegg og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Selger har bestilt

nye fronter til skuffene under vasken, og blir byttet før overtakelse.

**Hybeldel:**

Den integrerte hybeldelen har egen inngang fra felles trapperom, samt en låsbar intern dør til hovedleiligheten. Dette gir fleksible bruksmuligheter, enten til utleie eller som en separat del av boligen.

**Stue og kjøkken:**

Hybelen har en åpen stue-/kjøkkenløsning med egen inngang fra entréen. Kjøkkenet er fra 2017 og er velutstyrt med god plass til en liten sittegruppe ved vinduet. I allmennerommene er det radiator for vannbåren varme som sørger for effektiv oppvarming. I tillegg er det god plass i rommet til både seng, nattbord og tilhørende garderobe.

**Bad:**

Badet i hybeldelen er flislagt og holder samme standard som resten av boligen. Også her er det varmekabler i gulvet. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med speilskap og dusjhjørne. Det er også opplegg for vaskemaskin.

**Overflater:**

Gulv: Parkett. Belegg i entré. Fliser på begge bad.

Vegger: Glatt malt utførelse.

Himling: Glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

**Lagring:**

Leiligheten disponerer en innvendig bod på 2,9 m<sup>2</sup> og en ekstern bod på 5 m<sup>2</sup> i kjelleretasjen.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

**Innhold**

Leiligheten ligger i 4.etasje og består av en hoveddel og en hybeldel med egen inngang.

Hoveddel: Entré, to ganger, intern bod, stue, kjøkken, tre soverom, arbeidsrom og bad.

Hybeldel: Gang, stue, kjøkken og bad.

Fra stuen i hoveddelen er det utgang til en vestvendt balkong på 12,8 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup> og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

**Byggeår**

2017

**Moderniseringer og påkostninger**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Byttet termostat på badet (samsvarserklæring foreligger)

Vedlikeholdshistorikk fellesskapet:

2024:

- Oppgradering av bakgård med planting av frukttrær og bærbusker  
- Reparasjon av stor vannlekkasje over inngang 61A  
- Reparasjon og skifte av heismodul

2019:

- Montert el-bil lader

## Tomteforhold

**Tomtetype**

Eiet

**Tomteareal**

Tomtestørrelse 3432.8 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomten

Sameiets felles eiet tomt er på 3 432,8 m<sup>2</sup>. Tomten er pent opparbeidet med belegning og interne stikkveier. I bakgården er det plantet over 100 frukttrær og bærbusker for å skape et trivelig bomiljø. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke er definert som bruksenheter eller tilleggsarealer, er fellesarealer for sameiet.

## Økonomi

**Pris**

Prisantydning Kr 11 500 000,-

Omkostninger Kr 288 590,-

Totalpris inkl. omk. Kr 11 788 590,-

### Kjøpsomkostninger

Kr 11 500 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 287 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 288 590 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 301 090 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

### Andel felleskostnader

Kr 7 795,- per måned.

**Felleskostnader inkluderer**

Totale fellesutgifter er kr 7 795,- per måned. Dette inkluderer kabel-TV, bredbånd, garasjeleie, fjernvarme, varmtvann, styrehonorar, felles bygningsforsikring, vedlikehold av fellesområder, kommunale avgifter, fellesutgifter for leiligheter og andel felleskostnader etter eierbrøk.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Andel Fjernvarme: kr 1 304,-
- Fellesutgifter leiligheter: kr 1 360,-
- Internett: kr 389,-
- Garasje: kr 400,-
- Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 4 342,-

Det gjøres oppmerksom på at månedlige fellesutgifter er et å konto-beløp. Kostnader for oppvarming (fjernvarme) betales å konto og avregnes mot faktisk forbruk. Styret kan endre fellesutgiftene med en måneds varsel. Styret opplyser per e-post at det ikke er planlagt økning i felleskostnader foruten den årlige økningen i tråd med endringen av KPI.

Kommentar fellesgjeld: Sameiet har pr 31.12.2025 ingen registrerte lån.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld:**

Det er pr. 31.12.2025 ingen lån registrert på sameiet.

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Andel Fellesformue**

Kr 34 384 datert 31.12.2025.

#### **Kommunale avgifter**

Kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon faktureres samlet til sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

For 2026 er kommunale avgifter fakturert til kr 1 038 242 ,,-.

Eiendomsskatt er ikke inkludert i felleskostnader og faktureres direkte til den enkelte seksjonseier. For 2026 utgjør dette kr 4 475,-.

#### **Eiendomsskatt**

Kr 4 475 pr 2026

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

#### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 3 032 650 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 10 760 929 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og

skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

**Polisenummer**

86510994

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

## Eiendommen

**Eierform**

Eierseksjon

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for "Oppføring av blokk/bygård/terrassehus (fase 2: Gladengveien 22 og Grenseveien 61 C, boligdelen)" datert 29.08.2017. I følge tillatelsen gjensto følgende arbeider: "Del av utomhus bestående av beplanting og asfaltering. Innregulering ventilasjon oppgang D." Søknad om ferdigattest skulle sendes inn senest 01.02.2018. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Det er utbygger/tiltakshavers ansvar å sørge for at ferdigattest foreligger før midlertidig brukstillatelse løper ut på tid. Dersom gjenstående arbeider ikke er utført innen fristen kan kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner; så som tvangsmulkt og i verste fall pålegg om opphør av bruk.

Det er i tillegg utstedt midlertidig brukstillatelse datert 09.06.2017 for "Oppføring av blokk/bygård/terrassehus (fase 1: Grenseveien 61 A og B, garasjekjeller, deler av utomhus og boligdel)". Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.01.2015, som stemmer med dagens bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.08.2017.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

### Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg for bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting. Deler av eiendommen er også regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, fortau) og grønnstruktur (friområde med feltnavn F1 og F2). Reguleringen følger av detaljregulering S-4815, «GRENSEVEIEN 61. Detaljregulering for gnr. 122 bnr. 183 og del av bnr. 392», vedtatt 17.12.2014. For øvrig er eiendommen regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, kollektivfelt og park.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg. For øvrig er eiendommen regulert til fremtidig bebyggelse og anlegg, nåværende grønnstruktur og nåværende bruk og vern av sjø og vassdrag.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan KDP-17, «Kommunedelplan for torg og møteplasser», vedtatt 22.04.2009. Planen legger føringer for sikring og etablering av allment tilgjengelige uterom og møteplasser.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Saksnr: 202102096. Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
- Saksnr: 201807232. Bøkkerveien 4 - 12 124/235 Mindre endring
- Saksnr: 202506717. Detaljregulering , Bøkkerveien 1-3
- Saksnr: 201615880. ØKERNVEIEN 115. Gnr. 124 Bnr. 2 Det planlegges bygging av hovedsakelig boliger
- Saksnr: 201801786. Økernveien 97, 127/36
- Saksnr: 201609079. Hjørnetomten Grenseveien/Økern veien. (Hasle T-bane stasjon). Planer om Bolig/næring,hotell,torg m.m
- Saksnr: 202506965. Detaljregulering - Økernveien 75-81
- Saksnr: 202453643. Økernveien med sidegater - Gateopprustning
- Saksnr: 202460842. Hovinveien 43 A - Boliger
- Saksnr: 202008625. Åpning av vestre bekke drag - Ensjø, Gladengveien 18
- Saksnr: 202214130. Grenseveien 65 - Oppføring av ny Lilleberg ungdomsskole
- Saksnr: 202460006. Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen
- Saksnr: 202118619. Grenseveien 73, 91 og 95 - Regulering til barneskole, barnehage og park
- Saksnr: 202017619. Næringsbygg - Grenseveien 99
- Saksnr: 202201642. Grensesvingen 12 med flere - Grensesvingen 2-18 - Utvidelse av kontoreiendom
- Saksnr: 202107993. Innspurten 15 - Bolig, kontor og næring
- Saksnr: 202209626. Ensjøveien 16-22 - Næring/kontor
- Saksnr: 201918011. Gladengveien 1 og Ensjøveien 14
- Saksnr: 201916403. Selma Ellefsens vei 2 - 6
- Saksnr: 201618936. SELMA ELLEFSENS VEI 15 M.FL. GNR. 122 BNR. 54. Ønske om å legge til rette for en bystruktur med blandet formål

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Saksnr: 202510604. Ensjøveien 5 - riving av bebyggelse
- Saksnr: 202504492. Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
- Saksnr: 202509881. Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
- Saksnr: 202507134. Stålverkskroken 6 - 12 - Oppføring av boliger - Hus A-D, felt C11 og D11 - Tidligere adresse: Gladengveien 8

- Saksnr: 202520495. Malerhaugveien 20 - oppføring av boligblokk med barnehage i underetasje
- Saksnr: 202512312. Malerhaugveien 28 - oppføring av to boligbygg med barnehage i underetasje og felles parkeringskjeller
- Saksnr: 202509172. Malerhaugveien 15 - 21 - Oppføring av fire boligblokker på lokk
- Saksnr: 202508013. Grenseveien 61 - gladengveien 22-24 - Oppføring av boligblokk med 75 boenheter og underjordisk garasje
- Saksnr: 202509836. Grønvoll allé 6 A-B, 8 A-B, 10 J-K - oppføring av to boligbygg med næring og parkeringskjeller - Grønvollkvartalet - Bygg A og E - Tidligere adresse: Grenseveien 97
- Saksnr: 202518530. Grenseveien 97 - grensesvingen 9 - Riving av næringsbygg - Grønvollkvartalet
- Saksnr: 202516394. Fredrik Selmers vei 2 - oppføring av kontorbygg
- Saksnr: 202509430. Innspurten 11 - 13 - Oppføring av fem bygg for kontor, forretning og bevertning med parkeringskjeller - Valle felt B2 - Tidligere adresse: Strømsveien 110
- Saksnr: 202510511. Ålovs vei 1 - riving av industribygg - Tidligere adresse: Økernveien 70

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Radonmåling**

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

### **Heftelser**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1983/12751-1/105 06.05.1983 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet for adkomst for KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 392 SNR: 1-9 og KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 393 SNR: 1-5. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Gnr. 122 bnr. 392 og bnr. 393 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (6 meter bred) over gnr. 122 bnr. 183. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1983/13053-1/105 10.05.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet for vann/kloakkledning for KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 392 SNR: 1-9.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Eier av gnr. 122 bnr. 392 gis rett til å legge stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 122 bnr. 183. Grunneieren gir ledningseieren fri adgang for vedlikehold og reparasjoner, og forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Overenskomsten kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1984/1228-1/105 09.01.1984 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Rettighet for KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 392 SNR: 1-9. Byggeforsbud på nærmere angitt avstand.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Fester av gnr. 122 bnr. 183 erklærer seg innforstått med at det skal oppføres et næringsbygg på naboeiendommen gnr. 122 bnr. 392 som blir liggende nærmere nabogrensen enn bygningsloven

foreskriver. Ved senere bebyggelse på gnr. 122 bnr. 183 må det tas hensyn til dette.

2009/433581-1/200 17.06.2009 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: HAFSLUND CELSIO AS

ORG.NR: 977 296 919

Bestemmelse om framføring av fjernvarmerør

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Eier av gnr. 122 bnr. 183 gir Hafslund Fjernvarme AS en tidsubegrenset og vederlagsfri tillatelse til å legge fjernvarmerør i grunnen over eiendommen. Retten omfatter også senere vedlikehold og fornyelser, med rett til nødvendig tilkomst. Arbeider nær rørene må varsles til Hafslund Fjernvarme.

2013/1106528-3/200 19.12.2013 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om nettstasjon

Bestemmelse om kommunale installasjoner

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Oslo kommune har rett til å legge og ha liggende ledninger for strøm i eller over ubebygde deler av tomten, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

2013/1106528-4/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM GJERDE

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Dersom kommunen pålegger eller tillater inngjerding av en tomt, har kjøperen gjerdeholdet alene i forhold til kommunen.

2013/1106528-6/200 19.12.2013 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om avståelse av grunn til veiutvidelse, adkomst m.m.

Opprinnelig tinglyst 27.05.1987 med dokumentnummer 32757.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Kjøperen plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg og eventuelle nødvendige adkomster for nabolotter og nettstasjoner. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperen ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt.

2015/56155-1/200 21.01.2015 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Rettighetshaver: OSLO KOMMUNE

ORG.NR: 958 935 420

Bestemmelse om adkomstrett

Rett til å ha liggende hovedledninger med kummer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen. VAV gis fri adgang til eiendommen for tilsyn, vedlikehold og utskifting. Eierne forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade ledningene, og må innhente skriftlig tillatelse fra VAV for tiltak nær ledningene.

2016/17411-1/200 08.01.2016 BESTEMMELSE OM VEG

Gladengveien opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og langs den side av tomte hvor den har sin atkomst.

Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 122 BNR: 183

Eierne forplikter seg til å opparbeide Gladengveien samtidig med bebyggelsen. Eierne forplikter seg også til å overdra nødvendig veigrunn vederlagsfritt til Oslo kommune. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune.

2017/252631-1/200 22.03.2017 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 65

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 126/5661

Eiendommen er seksjonert i flere bolig- og næringsseksjoner. Seksjoneringen definerer eierforholdene, fellesarealer og eksklusive bruksrettigheter for de enkelte seksjonene. Kjøper av en seksjon blir del av et sameie med rettigheter og plikter knyttet til fellesarealene og driften av eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Legalpant**

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadene størrelse.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene med en kostnad på kr 389 per måned.

Kabel-TV fra Altibox er også inkludert per dags dato.

I løpet av høsten 2026 skal leverandør av kabel-TV og bredbåndtjenester endres til Obosnett. Ved leverandørskiftet utgår Kabel-TV fra fellespakken.

## Sameiet

### Sameie

Sameiet Hovinbekken III

#### Om sameiet

Sameiet Hovinbekken III består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Forretningsfører for sameiet er ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS. Sameiet Hovinbekken III er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Styret består av 6 medlemmer derav alle er menn. Sameiet har egen nettside: <https://hovinbekken3.no/>.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører. Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.

Fra ordinært årsmøte avholdt 3. juni 2025 ble følgende saker behandlet:

- Styrets årsrapport og regnskap for 2024 ble tatt til orientering/fastsatt.
- Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 200 000.
- Det ble vedtatt en vedtektsendring som forbyr salg av bruksrett til parkeringsplass til personer som ikke er sameiere i Hovinbekken III.
- Et forslag om å øke fellesutgiftene for flåteparkering ble utsatt, og styret ble bedt om å komme tilbake med et mer konkret forslag på et senere årsmøte.
- Et forslag om ny kommunikasjonsplattform ble tatt til orientering.

Styret jobber med en grundig vurdering av bygningen og uteområdene for å kunne budsjettere fremtidig vedlikehold. Det er også et forslag under vurdering om å avvikle flåteparkeringssystemet for å redusere vedlikeholdskostnader, som er estimert til over kr 100 000 per år. En utskifting av flåtene er anslått å koste over 5 millioner kroner. Saken ble utsatt på årsmøtet i 2025. For øvrig har styret gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter som vask av garasjeanlegg, vask og service av flåten og oppgradering av bakgården med beplantning av over 100 frukttrær og bærbusker.

Årsmøte for 2026 er planlagt den 19.05.2026.

Hver boligseksjon har en bod som tilleggsdel. Sameiet har også felles sykkelboder og sykkelparkering.

Arbeider som medfører endring av fasaden, som utskifting av vinduer, oppsetting av markiser eller endring av farger, krever godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å sette opp utvendig parabolantenne. Det kan installeres kameraovervåking av inngangspartiene. Sengetøy, tepper eller lignende må ikke ristes fra balkongen. Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill. Det er forbudt med åpen ild på terrassene, de felles takterrassene og på private plenarealer i 1 etasje.

**Organisasjonsnummer**

919035706

**Eierbrøk**

126/5661

**Forretningsfører**

Enqvist Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

**Vedtekter/husordensregler**

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenere naboer. Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

**Beboernes forpliktelser**

Styret arrangerer fellesdugnader for rydding og vedlikehold av fellesarealer. I tillegg må seksjonseiere selv sørge for rensing av sluk på egne balkonger og terrasser.

**Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultatet for 2024 viste et underskudd på kr 46 915,-. Egenkapitalen i sameiet var per 31.12.2024 på kr 910 787,-. Budsjettet for 2025 viser et forventet overskudd på kr 208 538,-.

I årsregnskapet for 2024 kom det frem at felleskostnadene ble økt med 10% fra 01.01.2025, i tillegg til at styret planla en økning fra 01.01.2026.

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med fjernvarme og vannbåren varme via radiatorer i begge stuer og kjøkken, i tillegg til hovedsoverommet. Det er varmekabler på begge bad. Fordelerstamme er plassert i felles fordelerskap.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

**Energikarakter**

A.

### **Energiklasse**

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd A (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

## **Utleie**

### **Adgang til utleie**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan lovlig leies ut.

## **Takst og tilstand**

### **Bygningssakkyndig**

Truls Herman Tofteng

truls@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

### **Type takst**

Tilstandsrapport. Befaringsdato 27.03.2026

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Boligen ble kjøpt 2017. Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja.

Bygg utenfor skal mulig fjernes, friområde opparbeides.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

20m2 hybel tilhørende leilighet leies ut til enslig dame for 12.000,- mnd.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## Eier

Eier

Karoline Rosvoll Ormåsen

Åge Johan Rosvoll

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i

nettannonen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

### **Forbruker - avtalevilkår**

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

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

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut

kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## Diverse

### Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

### Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## Overtakelse

### Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte

budskjema.

## Visning

### Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

## Meglere vederlag og utlegg

### Meglere vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 0,63 %  
Tilstandsrapport fra kr 14 500  
Kommunale opplysninger fra kr 3 000  
Forretningsfører fra kr 4 700  
Oppgjørshonorar kr 9 900  
Registersøk/screening kr 1950  
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900  
Markedspakke kr 22 900  
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000  
Panterrett med urådighet - Statens Kartverk kr 545  
Hjemmelsesklering - Statens Kartverk kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 20 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fotograf
- Stylist
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

**Oppdragsansvarlig**

Malin Natvig

eiendomsmegler

malin.natvig@em1ostlandet.no

Tlf: 414 45 316

Oliver Pettersen

eiendomsmegler

oliver.pettersen@em1ostlandet.no

Tlf: 948 59 284

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











































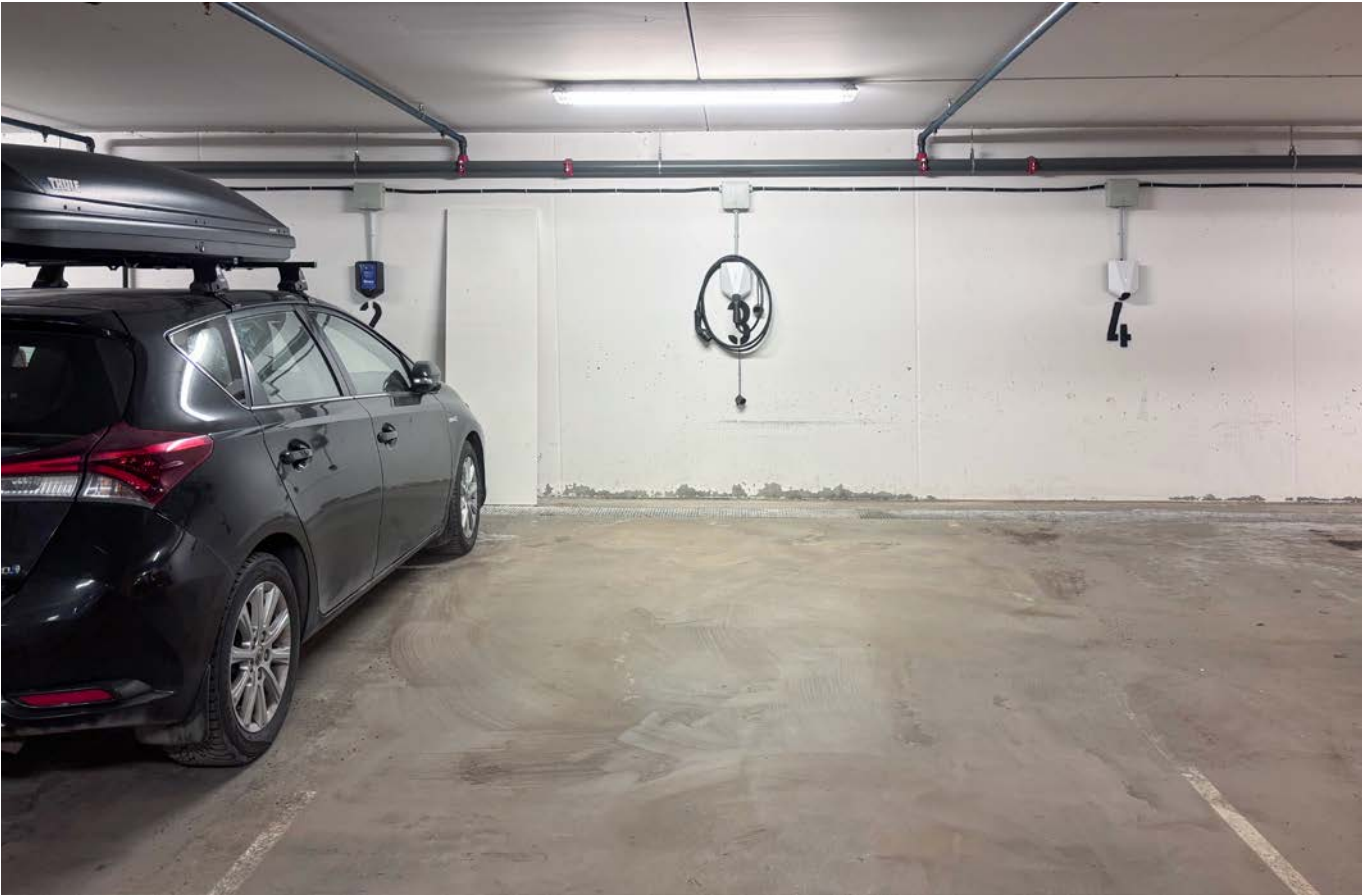


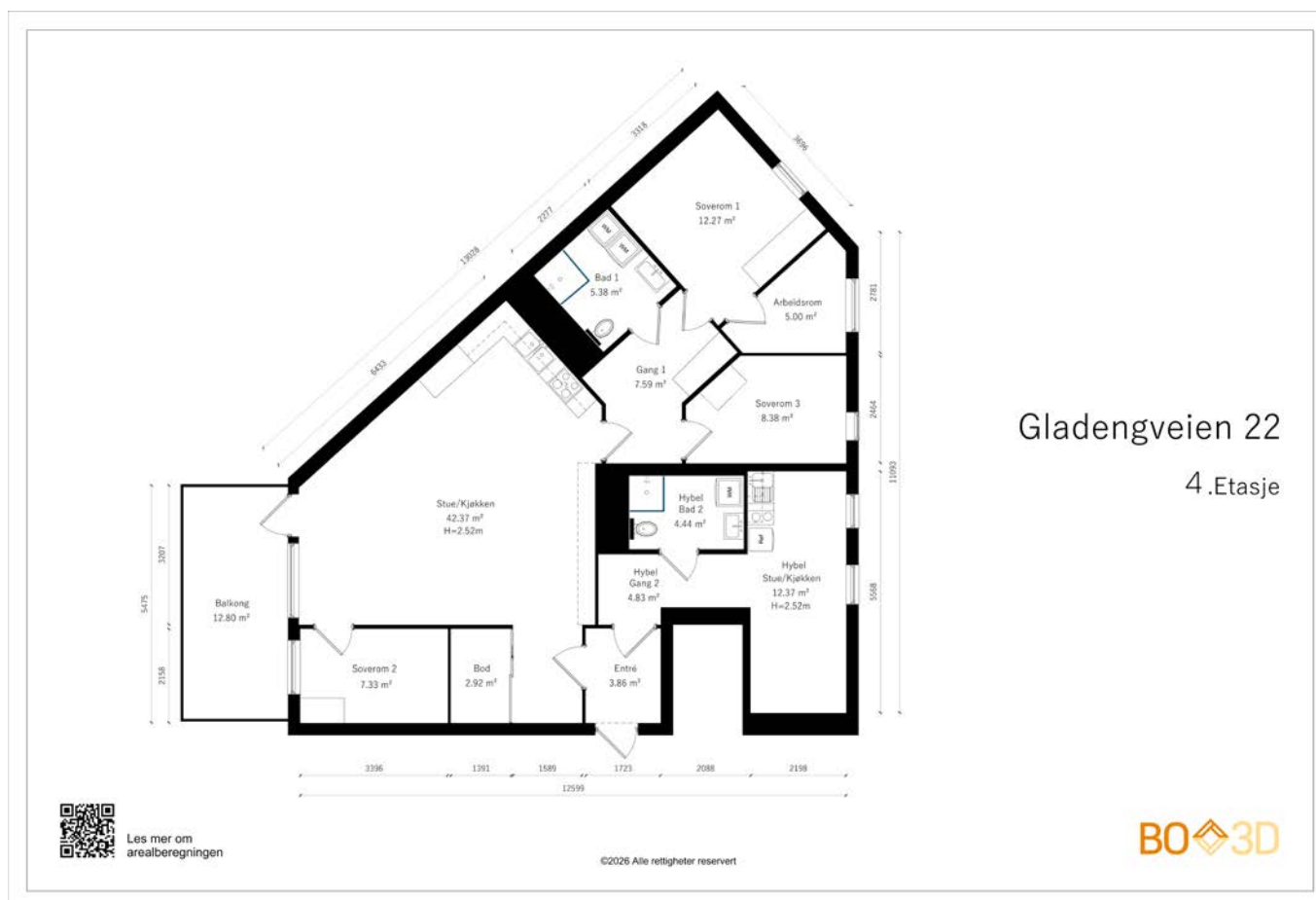












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse





## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

*Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.*

Oppdatert 10.12.19

# GLADENGV EIEN 22

Nabolaget Ensjø - vurdert av 335 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Gladengveien</b>	<b>2 min</b>
Linje 5N, FB5A, 21, 126	0.2 km
<b>Hasle</b>	<b>9 min</b>
Linje 5	0.7 km
<b>Tøyen stasjon</b>	<b>14 min</b>
Linje RE30, R31	1.1 km
<b>Carl Berners plass</b>	<b>20 min</b>
Linje 17	1.6 km
<b>Oslo S</b>	<b>9 min</b>
Totalt 24 ulike linjer	5.3 km

## SKOLER

<b>Hasle skole (1-7 kl.)</b>	<b>7 min</b>
757 elever, 40 klasser	0.5 km
<b>Teglverket skole (1-10 kl.)</b>	<b>10 min</b>
738 elever, 53 klasser	0.8 km
<b>Kampen skole (1-7 kl.)</b>	<b>12 min</b>
487 elever, 21 klasser	1.1 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)</b>	<b>7 min</b>
373 elever, 27 klasser	0.6 km
<b>Wang Ung Oslo (8-10 kl.)</b>	<b>13 min</b>
380 elever, 13 klasser	1 km
<b>Valle Hovin videregående skole</b>	<b>13 min</b>
<b>Etterstad videregående skole</b>	<b>19 min</b>
588 elever, 41 klasser	1.6 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

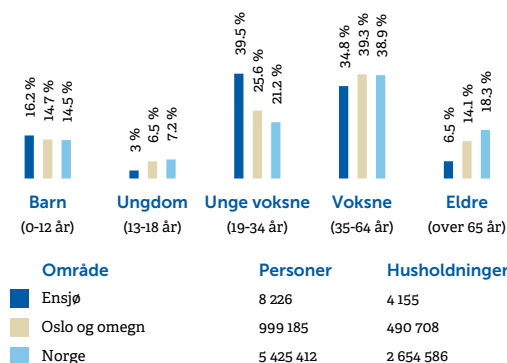
Veldig bra 84/100



## NABOSKAPET

Høflige 66/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Espira Mariefryd barnehage (1-5 år)</b>	<b>3 min</b>
115 barn	0.2 km
<b>Stålverkskroken barnehage (1-5 år)</b>	<b>4 min</b>
80 barn	0.4 km
<b>Fyrstikkalleen barnehage (1-6 år)</b>	<b>7 min</b>
117 barn	0.6 km



## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Hovin</b>	<b>4 min</b>
<b>Kiwi Hovinveien</b>	<b>5 min</b>




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 95/100

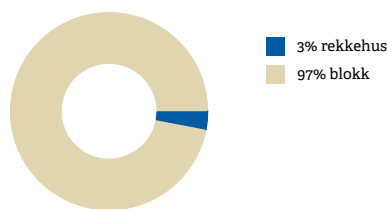
 **SHOPPINGUTVALG**  
Meget bra 87/100

 **SERVERINGSTILBUD**  
Meget bra 86/100

## SPORT

 <b>Lille tøyen</b> Ballspill	<b>7 min</b> 	0.5 km
 <b>Teglverkstomta Idrettshall</b> Aktivitetshall	<b>7 min</b> 	0.6 km
 <b>SATS Hasle</b>	<b>7 min</b> 	
 <b>Fresh Fitness Ensjø</b>	<b>7 min</b> 	

## BOLIGMASSE

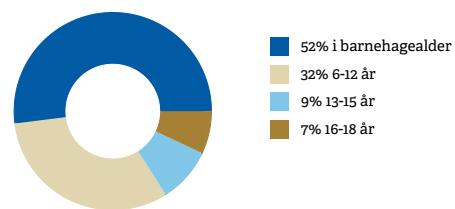


” «Rolig kveld og helg. Nærhet til sentrum. Nærhet til butikker.»  
Sitat fra en lokalkjent

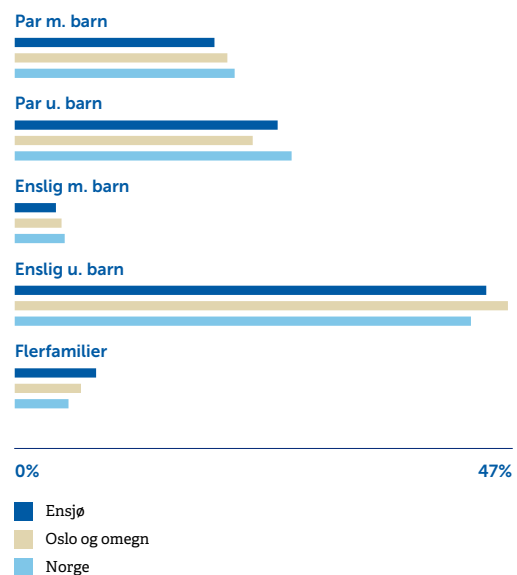
## VARER/TJENESTER

 <b>Hasle Torg</b>	<b>7 min</b> 
 <b>Vitusapotek Hasle Torg</b>	<b>7 min</b> 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

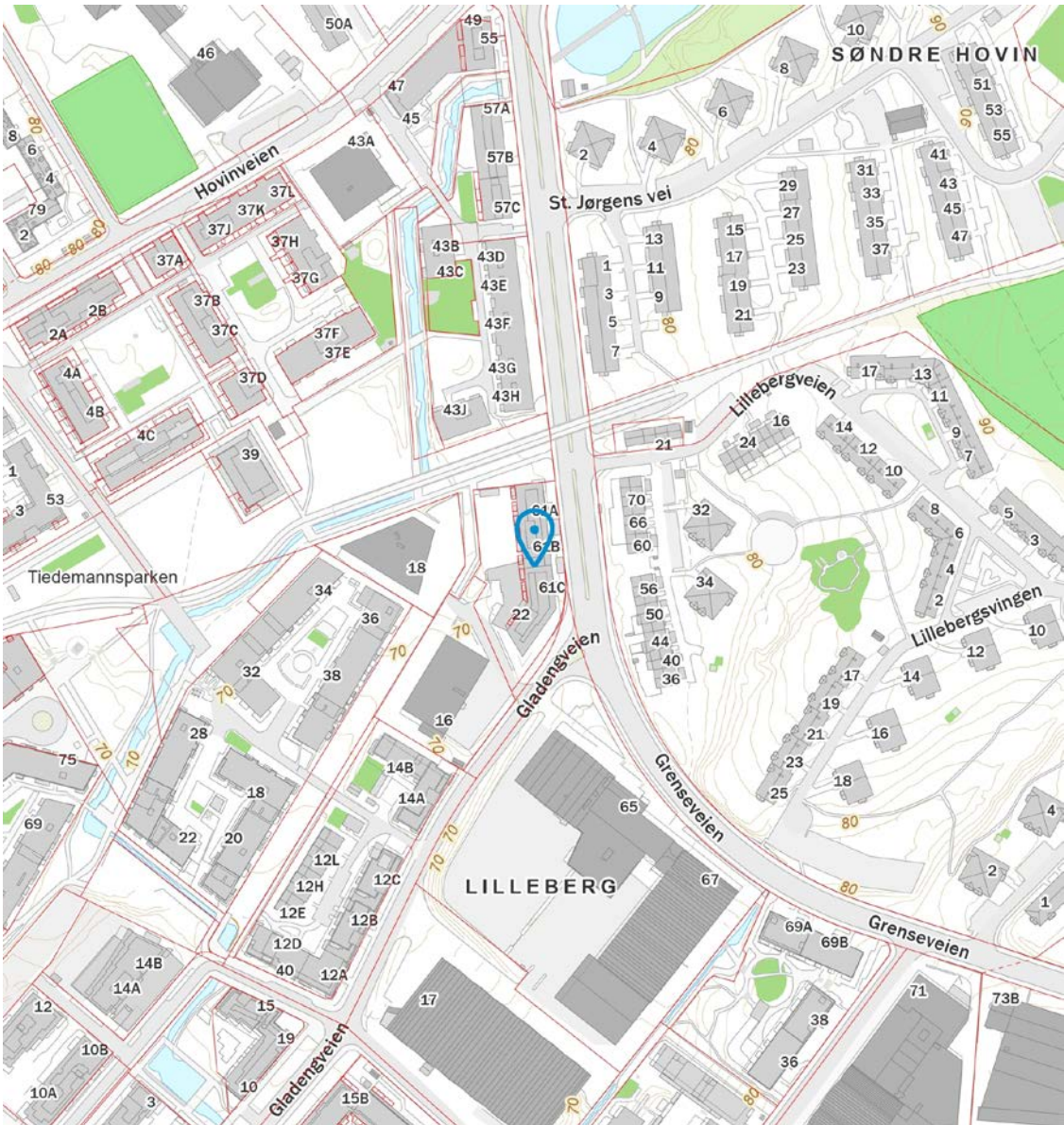
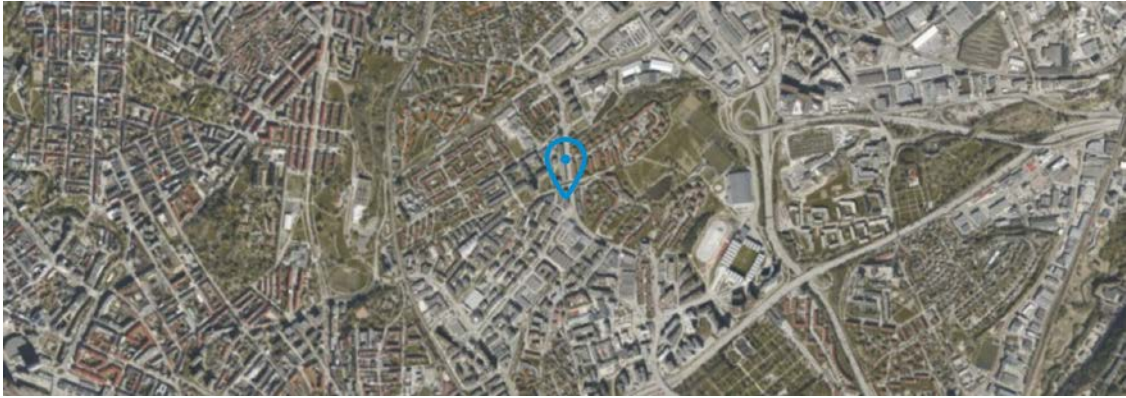


## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>23%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>69%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>7%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>1%</b>	<b>4%</b>



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Medlem av



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Truls Tofteng".

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080



## 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.

### 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 tilstandsanalyse 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 strakstiltak 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.



#### 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Gladengveien 22, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 2017 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i betong med fasader av teglstein og plater. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er bygningen utstyrt med heis. Trapper er utført i betong, og etasjeskillere i betong/elementer.

Tomten er pent opparbeidet med belegning og interne stikkveier.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

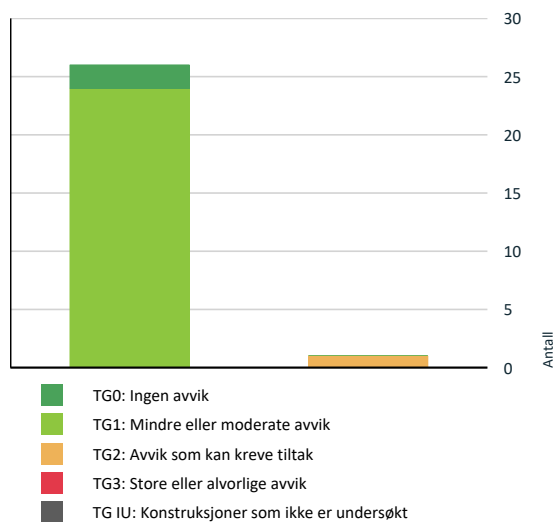
[Gå til side](#)

#### Leilighet H0401

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet H0401

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET H0401



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

## UTVENDIG

### TG1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2 og 3-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

### TG1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2016. Omramming og karmen i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.

# Tilstandsrapport



Produksjonsår

## TG 1 Inngangsdører

### Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (EI30/35dB). Døren er utstyrt med kikkehull.  
Inngangsdører med brann- og lydklassifisering (EI30/35dB).

Årstall: 2017



Produktinformasjon

## TG 1 Balkong

### Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 12,8 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i balkong og stål, golv dekket med plastheller.

Balkongen er utstyrt med: Belysning og stikkontakt.

Rekkverkshøyde: 107 cm

Støtter/innfesting:

Ikke synlig fra balkong.

Årstall: 2017

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv med belegget i entré og parkett ellers.

Vegger med glatt malt utførelse.

Himling med glatt malt utførelse. Synlige elementskjøter i enkelte rom.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

# Tilstandsrapport

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

**Årstall:** 2017

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise glipper mellom gulvbord.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring dersom det er ønskelig.



Parkett

## TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Betong/elementer:

Målinger er utført i stue/kjøkken og stue/kjøkken. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

**Årstall:** 2017

## TO 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med glatte dørblader.

**Årstall:** 2017

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra: Byggeår.

Dokumentasjon: FDV

Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

**Årstall:** 2017

# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Årstall: 2017

## 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

#### Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 33 mm.

#### Fall:

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2017



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

## 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.

#### Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Vegger: Smøremembran

Årstall: 2017

## Tilstandsrapport



Sluk

### 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

### 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2017



Papirtest

### 4 ETASJE > BAD (HYBEL)

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra gang, sjakt begrenser undersøkelser.

Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på en etasje.

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.

Målingene er utført med Protimeter MMS2.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

## HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Stue/kjøkken.  
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.  
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.  
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

## MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Årstall: 2017



Fuktmåling



Hulltaking

## 4 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra: Byggeår.  
Dokumentasjon: FDV

#### Referansenivå:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Årstall: 2017

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

Årstall: 2017

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

#### Høydeforskjell:

Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 34 mm.

# Tilstandsrapport

**Fall:**

Det er målt fall til sluk i dusjsonen.

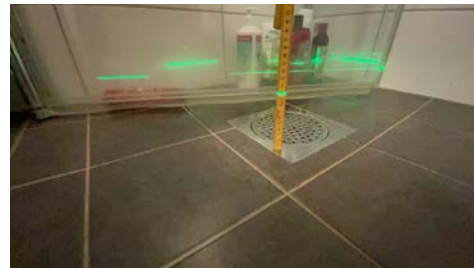
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

**Årstall:** 2017



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

## 4 ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:

Gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett under klemring.

Vegger: Smøremembran

**Årstall:** 2017



Sluk

## 4 ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning med servant, ettgrens blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdører i glass, plass og opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

**Årstall:** 2017

## 4 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2017



Papirtest

## 4 ETASJE > BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken, sjakt begrenser undersøkelser.  
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på en etasje.  
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Utført.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.  
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

### HULLTAKING:

Det ble foretatt hulltaking og måling av vektprosent i bunnsvill fra tilstøtende rom: Soverom.  
Det ikke var mulig å ta hull mot dusjens våtsone.  
Det ble ikke konstatert fukt ved måling.  
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukst.

### MERKNAD

Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

Årstall: 2017

## Tilstandsrapport



Fuktmåling



Hulltaking

### KJØKKEN

#### 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

##### TO 1 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Hybelkjøkken med glatte fronter og aluminiums benkeplate.  
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt integrert i kjøkkenventilator, kokesoner, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kjøleskap, kjøleskap og mikrobølgeovn.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstell: 2017

#### 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

##### TO 1 Avtrekk

###### Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.  
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstell: 2017



Papirtest

#### 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.  
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt integrert i kjøkkenventilator, vannvakt, platetopp fra Siemens, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjølfrysescap fra Siemens, stekeovn fra Siemens og oppvaskmaskin fra Siemens.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

**Årstall:** 2017

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.  
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventil.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

**Årstall:** 2017



Papirtest

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskapene, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

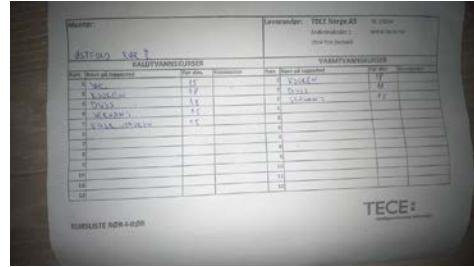
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

**Årstall:** 2017

# Tilstandsrapport



Fordelerskap



Oversikt



Fordelerskap (hybel)



Oversikt (hybel)

## TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2017

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom avtrekk og tilluftsventiler. Spalte for luftgjennomstrømning under dører. Balansert ventilasjon.

## Varmtvann

### Beskrivelse

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

## TO 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme til radiator plassert i stue/kjøkken, stue/kjøkken hybel og stort soverom.

Fordelersstamme plassert i felles fordelerskap.

# Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2017



Fordelerskap

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I bod.  
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:

Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?  
På begge bad.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingenjøren.

Takstingenjøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2017**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

**Anlegget er fra byggeår.**

**Byttet termostat på badet 2026. Det foreligger samsvarserklæring på dette.**

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

# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ja

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

Nei



Sikringsskap



Kursoversikt



Samsvarserklæring fra bygge år

# 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

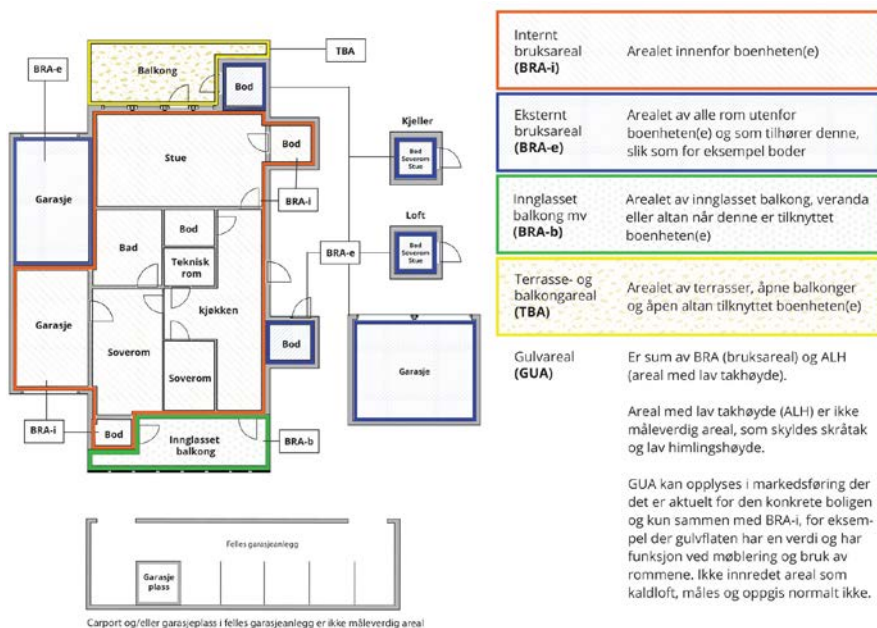
## Hva er måleverdig areal?

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.



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet H0401

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	126			126	13
-1		5		5	
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, stue/kjøkken (hybel), stue/kjøkken, bad (hybel), bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, arbeidsrom, bod, gang (hybel)		
-1		Bod	

### Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken:

Bod i - 1 på 5 kvm.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass (flåteparkering) nummer 3 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport. I tillegg er det adkomst via trapperom/heis.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kun ved skifting av termostat i 2026

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Karoline Rosvoll Ormåsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	122	183		65		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Gladengveien 22

#### Hjemmelshaver

Ormåsen Karoline Rosvoll, Rosvoll Åge Johan

#### Kommentar

Det er ikke innhentet økonomisk informasjon tilknyttet boligen. Henviser til megler ved salg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.03.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	15.04.2026	
3	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Åge Johan Rosvoll

Karoline Rosvoll Ormåsen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gladengveien 22

0661 Oslo

0301-122/183/0/65

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 6047260186 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Bygg utenfor skal mulig fjernes, friområde opparbeides.

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

20m<sup>2</sup> hybel tilhørende leilighet leies ut til enslig dame for 12.000,- mnd.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

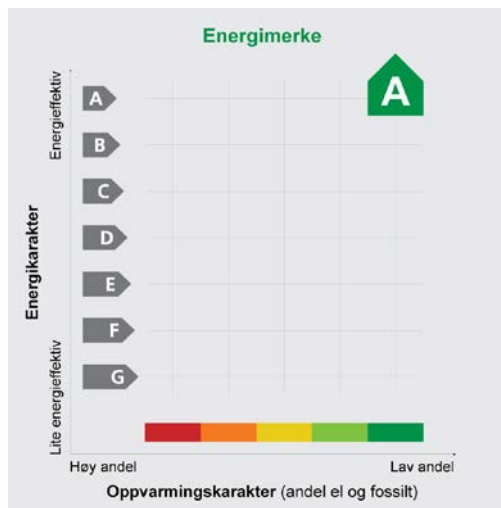
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Gladengveien 22
Postnr	0661
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	122
Bnr.	183
Seksjonsnr.	65
Festenr.	
Bygn. nr.	300501994
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2018-854689
Dato	13.02.2018



Eier	Privat
Innmeldt av	Rejlers v/ Marius Bakken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 2015  
**BRA:** 126,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 21.04.2017

**Type bygg:** Eksisterende bygg

**Energiregler (TEK-standard):** Ikke angitt

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.008

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**



---

## 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)

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Gladengveien 22

Postnr/Sted: 0661 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 13.02.2018 08:26:07

Energimerkenummer: A2018-854689

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Rejlers v/ Marius Bakken

Gnr: 122

Bnr: 183

Seksjonsnr: 65

Festenr:

Bygnnr: 300501994

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsIdentId	585487198
ByggIdentId	520630876
BruksenhetsIdentId	541543730
AdressIdentId	541507007
VegAdressIdentId	285178767
<b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b>	
Kommunenr.	0301
Gnr.	122
Bnr.	183
Snr.	65
Fnr.	
Gateadresse	Gladengveien 22
Postnummer	0661
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300501994
Bolignr.	H0401
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	12.02.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
<b>Bygg standard</b>	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
<b>Energivurdering</b>	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	false
Er vurdering oppløst	false
Dato for oppløstning	

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	126 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	126 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	315 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	4,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,84 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	21.04.2017
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	79 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,00 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	95 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,60 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,21
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.2.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,008
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	Rejlers
Navn person	Marius Bakken

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	8,7
---------------	-----

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,8
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	5,8
Pumper	0,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	77,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10637 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	84,42 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6196 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	84,42 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10637 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	4441 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6196 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10637 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 34 384,00  
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  
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)  
kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

Styrets leder:

Truc Chanh Ho Tran  
Mobil: 90874666  
E-post: [Hovinbekken3@styremail.no](mailto:Hovinbekken3@styremail.no)

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Garasje:

Se vedtektenes § 2.1

Vi ber megler være behjelpelig med å innhente bruksrett til eventuell garasje fra selger, påføre transport av denne til ny eier og få selgers/kjøpers signaturer. Kopi bes sendt oss. Ved salg av kun garsajeplass beregnes et halvt eierskiftegebyr.

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.



## ORDINÆRT ÅRSMØTE **2025**

Til seksjonseiere i Sameiet Hovinbekken III

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, hashi@enqvist.no, eller gis på slippet under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers 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.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon \_\_\_\_\_ i Sameiet Hovinbekken III gir herved:

.....  
fullmakt til å møte og stemme på mine/vår vegne på ordinært årsmøte 03.06.2025.

....., den ...../.....2025

.....  
*Eiers underskrift*

.....  
*Navn i blokkbokstaver*

---

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Hovinbekken III

Tid: 03.06.2025 18:00 takterrassen (hvis regn - i garasjen).  
Sted: Adresse Grenseveien 61

### Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra styret: endring av vedtekter til garasjeplassar
5. Sak fra styret: øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter - flåteparkering
6. Sak fra seksjonseier 16 Mary – Ruth Lagunilla: Kommunikasjonsplattform
7. Budsjett 2025
8. Valg

Oslo, 23.05.2025

på vegne av styret i Sameiet Hovinbekken III

 ENQVIST  
BOLIGFORVALTNING AS

### Vedlegg

- Styrets årsrapport side 4-7
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 side 8-15
- Fastsettelse av styrets honorar side 16
- Sak 4 - fra styret: endring av vedtekter til garasjeplasser side 17
- Sak 5 fra styret: øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter - flåteparkering side 18
- Sak 6 fra seksjonseier 16 Mary – Ruth Lagunilla: Kommunikasjonsplattform side 19
- Budsjett 2025 side 20-21
- Valg side 22

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 1. STYRET

#### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Truc Chanh Ho Tran

Styremedlem Yuri Kasahara

Styremedlem Truls Eldnes Johansen

Styremedlem Hans Marius Nygaard

Styremedlem Vegard Bergom Lunde

Varamedlem Ilone Marie Dolonen Rønbeck

### 2. GENERELT

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS.

Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

### 3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 74 seksjoner.

Sameiet Hovinbekken III er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 919035706 og ligger i Oslo Kommune. 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.

#### Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 86510994.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

#### HMS

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

#### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved

funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

#### **4. EIERSKIFTER**

10 seksjoner har skiftet eier i 2024.

#### **5. STYRETS ARBEID I 2024**

1. Styret har hatt 3 styremøter i 2024. Men vi har hatt kontinuerlig samarbeid og dialog elektronisk fordi det er mest effektivt for alle i styret.  
Styret har arrangert 2 fellesdugnader med beboerne. Styret har i tillegg hatt 5 egne dugnader for å få hagen i bakgården ferdig.
2. Styret har jobbet med gjennomgang av mange av eksisterende avtaler hatt mange leverandører på befaring for å få nye tilbud og forslag på løsninger for å sikre best mulig drift av sameiet.  
Styret har vedtatt å bytte skadeforsikringsleverandør som vil gjelde fra andre halvår av 2025.  
Styret har fokusert på å sørge for at vi sameiet fremover skal ha en større kapitalbuffer for fremtidige vedlikehold.

#### **Økonomi:**

- Overvåking av den økonomiske situasjonen.
- Vurdering av økning av felleskostnader.
- Utforming av budsjett for 2025.

#### **Avtaler og kontrakter:**

- Gjennomgang av forsikringsavtale, heisavtale, brannsikringsavtale, ventilasjonsavtale, elektrikeravtale og rørlegegravtale.
- Styret har vedtatt å bytte skadeforsikringsleverandør som vil gjelde fra andre halvår av 2025.

#### **Sikkerhet:**

- Oppfølging av hendelser via videoovervåking.
- Gjennomgang av sikkerhetstiltak med leverandører.

#### **Vedlikehold:**

- Dugnad for å rydde opp og vedlikeholde fellesarealer.

- Vask av garasjeanlegg
- Vask og service av flåten
- Reparasjoner og oppgraderinger av flåten.
- Bistand til årlige kontroller av diverse systemer i bygget.
- Montert julelys på trær og gjerde som lyser opp bakgården og skaper koselig stemning når det er mørkt

**Næringseiendommer:**

- Oppfølging og ivaretagelse av næringseiendommer etter ventilasjon og brannsikkerhetskontroll.

**Annet:**

- Håndtering av avfallscontainer 2 ganger. Styret har bestemt pause med denne ordningen inntil vi finner en annen løsning, på grunn av misbruk fra noen beboere
- Bestilling av nøkler til beboere og næringsdrivende.
- Behandling av e-post og henvendelser fra beboere.
- Informasjon og besvarelse til og fra Facebook beboergruppeside.
- Behandling og møter om reguleringsplaner i vårt nærområde og med kommunen og etater, og innspill tilbake.

Gjennom møter og diskusjoner har vi adressert følgende nøkkelområder:

- Bygningen og uteområdene skal vurderes grundig for å kunne budsjettere fremtidige vedlikehold og kostnader.
- Vi fremmer et inkluderende og vennlig bomiljø preget av gjensidig respekt og samhold. Innspill og tilbakemeldinger fra beboerne tas på alvor og brukes til å forbedre bomiljøet.
- Tiltak for å sikre beboernes trygghet og trivsel prioriteres høyt. Vi har veldig mange barn i vårt sameie, og har prioritert høyt for å skape et trygt nærmiljø spesielt for dem.
- Eventuelle konflikter eller utfordringer håndteres på en konstruktiv og løsningsorientert måte.

Dette er bare et utvalg av alt vi har jobbet med. Vi er takknemlige for beboernes tålmodighet og forståelse i perioder med ekstra aktivitet. Styret er alltid tilgjengelig for spørsmål og innspill, og vi setter stor pris på engasjerte beboere.

## **6 STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER**

- Styret har også jobbet for å skape et trivelig bomiljø og høyere verdi av vår eiendom ved oppgradering av vår bakgård til et triveligere og livligere sted med planting av til sammen 100 frukttrær og bærbusker. Dette har blitt gjennomført til veldig lav kostnad gjennom innkjøp ifbm med salg og tilbud på planter og materiale, og 100% dugnad fra hele styret og mange beboere.
- Oppfølging av avtale med ny servicepartner, Total-Teknikk, for flåteparkeringen i garasjen, for å komme ajour med vedlikeholdet, reparasjoner og oppgraderinger av disse flåtene og ved nyere kontroll avdekket flere mangler og tidligere arbeid ikke har blitt utført av riktig i forhold til avtale.
- Stor kostnad for reparasjon av stor vannlekkasje over 61A inngang som
- Stor kostnad for reparasjon og skifte av heismodul.

## **6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT Årsregnskapet 2024**

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Budsjett 2025**

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Felleskostnader ble økt med 10% fra 01.01.2025 og forutsetter ingen ytterligere økninger i 2025, men planlegger økning fra 01.01.2026.

Oslo, den 23.05.2025

**Styret i Sameiet Hovinbekken III**

## Resultatregnskap

### Sameiet Hovinbekken III

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		2 641 908	2 514 655	2 315 418
Andre inntekter	2	1 225 929	1 214 644	1 210 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 867 837</b>	<b>3 729 299</b>	<b>3 526 018</b>
Styrehonorar		200 000	200 000	200 000
Andre personalkostnader	3	28 200	28 200	28 200
Kommunale avgifter		927 862	923 485	788 330
Vedlikehold	4	798 750	442 700	560 875
Kollektiv avtale TV/bredbånd		345 781	345 432	346 128
Driftskostnader	5	1 161 039	1 352 900	1 191 457
Honorarer	6	129 502	127 680	122 149
Forsikring		251 702	265 906	228 911
Andre kostnader	7	19 799	26 050	45 566
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 862 636</b>	<b>3 712 353</b>	<b>3 511 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 201</b>	<b>16 946</b>	<b>14 402</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	25 914	0	21 857
Finanskostnader	9	78 031	0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-52 117</b>	<b>0</b>	<b>21 857</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 915</b>	<b>16 946</b>	<b>36 259</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-46 915	0	36 259
<b>Sum overføringer</b>		<b>-46 915</b>	<b>0</b>	<b>36 259</b>

## Balanse

### Sameiet Hovinbekken III

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Finansielle anleggsmidler	9	0	106 523
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>106 523</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		4 431	2 298
El-billading	10	25 578	0
Andre fordringer	11	2 006	38 848
Bankinnskudd mv.	12	1 073 243	1 039 846
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 105 258</b>	<b>1 080 992</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 105 258</b>	<b>1 187 515</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital</b>			
Annen egenkapital		910 787	957 702
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>910 787</b>	<b>957 702</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		61 971	53 062
Leverandørgjeld		31 601	42 224
Påløpte kostnader		100 899	134 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>194 471</b>	<b>229 813</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>194 471</b>	<b>229 813</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 105 258</b>	<b>1 187 515</b>

OSLO, 31.12.2024 /  
Styret for Sameiet Hovinbekken III

Truc Chanh Ho Tran  
Styrets leder

Hans Marius Nygaard  
Styremedlem

Yuri Kasahara  
Styremedlem

Vegard Bergom Lunde  
Styremedlem

Truls Eldnes Johansen  
Styremedlem

**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.

## Vurderingsregler

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

## Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

**Note 2 Andre inntekter**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Bodleie	0	5 000	0
Garasje	134 400	134 400	134 400
Lading gjesteparkeringsplasser	0	2 000	2 956
Fjernvarme	727 812	727 812	727 812
Produktpakke fra Altibox	345 432	345 432	345 432
Inntekter VIPPS	2 358	0	0
Forsikringsoppgjør	-15 927	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 194 075</b>	<b>1 214 644</b>	<b>1 210 600</b>

**Note 3 Personalkostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	28 200
<b>Sum</b>	<b>28 200</b>	<b>28 200</b>	<b>28 200</b>

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

**Note 4 Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Vedlikehold bygning utv.	15 157	4 000	0
Vedlikehold utearealer	55 343	4 000	0
Vedlikehold bygning innv.	0	0	22 151
Vedlikehold og drift heis	262 575	110 250	143 039
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	15 750	62 151
Vedlikehold VVS	64 046	63 000	54 202
Egenandel forsikring	2 000	0	0
Vedlikehold elektro	0	31 500	34 069
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	2 906
Vedlikehold garasjeanlegg	198 926	52 500	46 529
Vedl.hold ventilasjon	75 924	65 100	81 195
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	119 124	96 600	109 646
Vedl./drift videoovervåkning	4 988	0	4 988
Skadedyrbekjempelse	668	0	0
<b>Sum</b>	<b>798 751</b>	<b>442 700</b>	<b>560 875</b>

**Note 5 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Strøm fellesanlegg	210 420	300 000	242 422
Fjernvarme	536 502	727 000	572 474
Renhold	137 062	127 500	121 775
Matter	0	0	19 275
Annen renovasjon	4 634	15 000	12 605
Driftsmaterialer	0	3 000	0
Vaktmestertjenester	193 502	180 000	185 526
Variable vaktmestertjenester	61 914	0	2 520
Fordelingsregnskap Oppsal vaktm.	0	0	33 771
Dugnad	16 105	0	0
Hjemmeside/internett	901	200	248
Porto	0	200	840
<b>Sum</b>	<b>1 161 039</b>	<b>1 352 900</b>	<b>1 191 457</b>

**Note 6 Honorarer**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Revisjon	11 625	11 000	11 000
Forretningsførersel	111 750	111 728	106 408
Ekstra forretningsførersel	1 175	0	25
Beboerportal	4 952	4 952	4 716
<b>Sum</b>	<b>129 502</b>	<b>127 680</b>	<b>122 149</b>

**Note 7 Andre kostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	3 100	2 050	2 900
Styre- og årsmøter	5 910	4 000	7 504
Styreutgifter	0	2 000	0
Dugnader, Tilstelninger	0	5 000	0
Bankomkostninger	8 869	8 000	4 337
Diverse kostnader	1 934	5 000	30 825
Øreavrunding	-14	0	0
<b>Sum</b>	<b>19 799</b>	<b>26 050</b>	<b>45 566</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	317	0	0
Bankrenter	1 225	0	243
Utbytte fra Gjensidigestiftelsen	24 372	0	21 614
<b>Sum</b>	<b>25 914</b>	<b>0</b>	<b>21 857</b>

**Note 9 Finanskostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Tap ved realisasjon av eierandel OVS	78 031	0	0
<b>Sum</b>	<b>78 031</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Sameiet har trådt ut som eier i Oppsal Vaktmester Sentral.

Ved uttreden fikk sameiet utbetalt sin andel av egenkapitalen, beregnet til kr 28 492,-

Differansen mellom bokført eierandel pr 31.12.2023 (kr 106 523) og utbetalt ved uttreden

(kr 28 492) er ført som tap i regnskapet for 2024.

**Note 10 Elbillading**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kostnader EL-billadere, avregnes 2025	25 578	0
<b>Sum</b>	<b>25 578</b>	<b>0</b>

**Note 11 Andre fordringer**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EL-bilavregning	0	16 772
Andre fordringer	0	16 862
Forskuddsbet. Kostnader (Addsecure)	2 006	5 214
<b>Sum</b>	<b>2 006</b>	<b>38 848</b>

**Note 12 Bankinnskudd**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43863	1 063 953	1 030 920
9666 01 56884 Spare (elbil)	9 291	8 926
<b>Sum</b>	<b>1 073 243</b>	<b>1 039 846</b>

**Note 13 Egenkapital**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	957 702	921 443
Årets resultat	-46 915	36 259
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>910 787</b>	<b>957 702</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 sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**Note 14 Disponible midler**

	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>851 179</b>
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-46 915
Tap ved realisasjon eierandel OVS	106 523
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>910 787</b>
Årets endring i disponible midler	59 608
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	1 105 258
- Kortsiktig gjeld	-194 471
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>910 787</b>

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

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Til årsmøte i Sameiet Hovinbekken III

#### **Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hovinbekken III som viser et underskudd på kr 46 915,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

### ***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. Betyggende 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, 26. mai 2025

Moltzau Revisjon AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Tone M. Moltzau'.

Tone Merete Moltzau  
Statsautorisert revisor

**SAK 3:** **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

**Flertallskrav:** **Alminnelig flertall**

**Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Honoraret for styrearbeidet er uendret.

Styrets forslag til honorar for 2024 er kr 200.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets honorar for 2024 fastsettes til kr 200.000. Styret fordeler honoraret internt.

<b>SAK 4:</b>	<b>Endring av vedtekter til garasje plasser</b>
<b>Forslagsstiller:</b>	<b>Styret</b>
<b>Flertallskrav:</b>	<b>2/3-flertall</b>

**Bakgrunn for sak:**

Formålet med dette forslaget er å ivareta sikkerheten og kontrollen over adgang til fellesarealer i sameiet. Per i dag innebærer utleie eller salg av garasjeplasser til personer utenfor sameiet at disse får tilgang til garasjeanlegget via fjernkontroll og/eller adgangsbrikke. Dette svekker sikkerheten, da eksterne får tilgang til sameiets private områder uten å være tilknyttet en boenhet.

Et annet sikkerhetsaspekt gjelder nøkkeltilgang: Dersom en eier gir fysisk nøkkel til leietaker for tilgang til garasjen, gir dette i praksis også tilgang til leiligheten – noe som er uheldig dersom vedkommende ikke bor der. I tilfeller der garasjeplassen ikke blir solgt sammen med leiligheten (slik som med garasjeplass nr. 4), oppstår et problem: Den tidligere eieren kan i praksis beholde adgang til eiendom som nå eies av en annen. For å unngå slike sikkerhetsmessige utfordringer, og for å sikre at tilgangen til sameiets eiendom begrenses til de som faktisk bor her, anbefales det at garasjeplasser kun kan selges internt til andre seksjonseiere.

**Styrets innstilling: Endres til:**

«Dersom en sameier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal sameieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører. Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.»

**Forslag til vedtak:**

Styret foreslår endring i vedtektene slik at garasjeplasser kun kan selges til andre beboerne i sameiet og ikke til eksterne.

Andre paragrafen i seksjon 2.2 i vedtekter som sier:

«Dersom en sameier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal sameieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører.

<b>SAK 5:</b>	<b>Øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter flåteparkeringen</b>
<b>Forslagsstiller:</b>	<b>Styret</b>
<b>Flertallskrav:</b>	<b>2/3-flertall - § 6.4.3</b>

#### **Bakgrunn og Styrets innstilling:**

Flåteparkeringen har en begrenset levetid og etter bare 8 år har vi allerede store vedlikeholdsutgifter på flåteparkeringen og en utskifting av flåtene vil koste over 5 millioner med dagens priser. Dagens flåter er også for smale og ikke solide nok for stadig bredere og tyngre biler.

I tillegg ligger vi an til å miste sykkelbodene når Grenseveien skal bygges ut og trenger et sted hvor vi kan erstatte parkering av opp mot 40 sykler.

Dagens vedlikeholdsutgifter beløper seg til langt over 100 000,- pr. år og er ventet å stige frem mot en utskifting av anlegget når det når sin levetid og løpende vedlikehold ikke er nok. En fremskrivning av vedlikeholdsutgiftene viser seg å bli nærmere 10 millioner i vedlikeholdskostnader bare de neste 30 årene.

I tråd med Oslo sin strategi om å redusere privatbilisme ser vi muligheten for å kvitte oss med disse 19 plassene ved å kjøpe ut de som eier plassene i dag og avvikle flåtesystemet og derved alle vedlikeholdskostnader på systemet.

Plasser som kjøpes ut vil i første omgang leies ut eller bli stående tomme som backup og backup-deler for andre flåter som vil gå i stykker.

Styret mener dette er en løsning som på lang sikt vil redusere vedlikeholdskostnader dramatisk og gi oss nødvendig plass til å erstatte tapt sykkelparkering i Grenseveien.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret foreslår å øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter med en øremerket sum som går til å kjøpe ut og fjerne flåteparkeringer i garasjen. Det ledige arealet vil bli gjort om til sykkelparkering.

**SAK 6:** **Kommunikasjonsplattform**

**Forslagsstiller:** **Mary-Ruth Lagunilla**

**Flertallskrav:** **Alminnelig flertall**

#### **Bakgrunn og forslag:**

Jeg ny innflyttet i sameiet med min samboer. Det har seg slik at samboeren min ikke har Facebook, og jeg titter svært lite innom Facebook. Dermed lurer jeg på om det er en annen plattform som vibbo f.eks. man kan bruke for informasjon osv.? Det har seg sånn også at det er flere som sletter sin konto på Facebook for tiden pga. politiske forhold og boikott blant annet, også vet jeg at der jeg bodde tidligere på Ensjø ble Facebook som oppslagstavle avsett da sensitiv informasjon ikke hadde noe å gjøre på sosiale medier.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anerkjenner at Facebook ikke er en ideell kommunikasjonsplattform for alle, men vi har diskutert dette før og det er likevel den beste løsningen. Facebook gruppesiden er lukket for medlemmer og det er her vi får raskest svar og toveis kommunikasjon fordi man også kan få svar fra andre beboere slik at man ikke må vente på svar fra styret på alle spørsmål. Det ligger allerede mye informasjon allerede på sameiets nettside, Styret vil styrke bruken av nettside og epost i tillegg.

Det er å introdusere nye plattformer vil ha en betydelig kostnad og tidssluk for styret med lav nytteverdi utover tiltakene over. Det er allerede nok av saker å håndtere, og hele styret er småbarnsforeldre og i fulltidsjobb, så vi allerede ganske fullbooket fra før. Beboerne har også selv ansvar hvis man velger å ikke bruke eksisterende plattformer.

#### **Forslag til vedtak:**

## Budsjett Sameiet Hovinbekken III for 2025

	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
3600 Felleskostnader	2 342 683	2 032 716
3601 Fellesutgifter 2	702 266	609 192
<b>Felleskostnader</b>	<b>3 044 950</b>	<b>2 641 908</b>
3630 Garasje	268 800	134 400
3635 Lading gjesteparkeringsplasser	2 000	0
3641 Fjernvarme	700 000	727 812
3764 Produktpakke fra Altibox	345 432	345 432
3900 Andre inntekter	0	15 927
3906 Inntekter VIPPS	0	2 358
<b>Andre inntekter</b>	<b>1 316 232</b>	<b>1 225 929</b>
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 361 182</b>	<b>3 867 837</b>
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
<b>Styrehonorar</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
<b>Andre personalkostnader</b>	<b>28 200</b>	<b>28 200</b>
6320 Kommunale avgifter	320 729	306 718
6321 Kommunale Avgifter - Vann	714 317	621 145
<b>Kommunale avgifter</b>	<b>1 035 046</b>	<b>927 862</b>
6600 Vedlikehold bygning utv.	0	15 157
6605 Vedlikehold utearealer	20 000	55 343
6610 Vedlikehold bygning innv.	60 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	200 000	262 575
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	50 000	0
6620 Vedlikehold VVS	80 000	64 046
6621 Egenandel forsikring	0	2 000
6625 Vedlikehold elektro	20 000	0
6626 Lyspærer, lysrør etc.	5 000	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	250 000	198 926
6640 Vedl.hold ventilasjon	80 000	75 924
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	120 000	119 124
6643 Vedl./drift videoovervåkning	5 000	4 988
6689 Skadedyrbekjempelse	0	668
<b>Vedlikehold</b>	<b>890 000</b>	<b>798 750</b>
7691 Internet/ Bredbånd	345 432	345 781
<b>Kollektiv avtale TV/bredbånd</b>	<b>345 432</b>	<b>345 781</b>
6340 Strøm fellesanlegg	250 000	210 420
6345 Fjernvarme	650 000	536 502
6360 Renhold	137 064	137 062
6380 Annen renovasjon	10 000	4 634

## Budsjett Sameiet Hovinbekken III for 2025

	<b>Budsjett 2025</b>	<b>Regnskap 2024</b>
6550 Driftsmaterialer	10 000	0
6785 Vaktmestertjenester	200 000	193 502
6786 Variable vaktmestertjenester	30 000	61 914
6791 Dugnad	0	16 105
6910 Hjemmeside/internett	1 000	901
<b>Driftskostnader</b>	<b>1 288 064</b>	<b>1 161 039</b>
6700 Revisjon	12 250	11 625
6710 Forretningsførsel	115 700	111 750
6711 Ekstra forretningsførsel	0	1 175
6714	4 700	0
6715 Beboerportal	4 952	4 952
<b>Honorarer</b>	<b>137 602</b>	<b>129 502</b>
7500 Forsikringspremie	200 000	251 702
<b>Forsikring</b>	<b>200 000</b>	<b>251 702</b>
7400 Kontingenter	3 300	3 100
7700 Styre- og årsmøter	5 000	5 910
7710 Styreutgifter	2 000	0
7711 Dugnader, Tilstelninger	5 000	0
7770 Bankomkostninger	8 000	8 869
7790 Diverse kostnader	5 000	1 934
7797 Øreavrunding	0	-14
<b>Andre kostnader</b>	<b>28 300</b>	<b>19 799</b>
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>4 152 644</b>	<b>3 862 636</b>
 <b>Driftsresultat</b>	 <b>208 538</b>	 <b>5 201</b>
 <b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
8050 Renteinntekter kunder	0	317
8051 Bankrenter	0	1 225
8070 Andre finansinntekter	0	24 372
<b>Finansinntekter</b>	<b>0</b>	<b>25 914</b>
8178 Tap ved realisasjon av eierandel OVS	0	78 031
<b>Finanskostnader</b>	<b>0</b>	<b>78 031</b>
 <b>Netto finansresultat</b>	 <b>0</b>	 <b>-52 117</b>
 <b>Årets resultat</b>	 <b>208 538</b>	 <b>-46 915</b>

**SAK 8****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.

**Valg av styret:**

I ordinært årsmøte i 2024, ble følgende styre valgt:

Styreleder:	Truc Chanh Ho Tran	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Vegard Bergom Lunde	valgt for 2 år i 2023 (på valg)
Styremedlem:	Truls Eldnes Johansen	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Yuri Kasahara	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Ilone Marie Dolonen Rønbeck	valgt for 2 år i 2023 (på valg)

**Forslag til vedtak:**

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i  
Sameiet Hovinbekken III  
Tid: 03.06.2025, kl 18:00  
Sted: På takterrassen, Grenseveien 61, Osloe

## Konstituering

- 21 seksjoner var representert, hvorav 3 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Ingunn Tøfte fra forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Ingunn Tøfte ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Bjørn Lyche ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

## Følgende saker ble behandlet

### 1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble kort gjennomgått og kommentert.

#### Vedtak:

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

### 2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen, og ble gjennomgått og kommentert i møtet.

#### Vedtak:

Regnskapet, som viser et underskudd på kr 46 915,- og en egenkapital på kr 910 787,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

### 3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.

#### Vedtak:

Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 200 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

### 4. Endringer av vedtekter til garasjen

Forslag om å endre vedtektenes punkt 2.2., ved å legge til ett nytt ledd. Forslaget krever kvalifisert flertall for å kunne vedtas.

Forslag til tillegg til vedtektenes punkt 2.2 som det ble votert over:

Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til styret.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt, da ingen stemte mot og et stort flertall stemte for.

**5. Øke fellesutgiftene og garasjeplassutgifter flåteparkeringen**

Årsmøtet diskuterte saken, og ber styret om å komme tilbake med et mer konkret forslag til et senere årsmøte.

**6. Kommunikasjonsplattform**

Årsmøtet tok saken til orientering.

**7. Budsjett 2025 og andel felleskostnader**

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Budsjettet viser et overskudd på kr 208 538. Felleskostnader ble økt med 10 % fra 01.01.2025, og det forutsetter ingen ytterligere økninger i 2025, men styret planlegger en økning fra 01.01.2026

Vedtak:

Budsjettet ble tatt til orientering.

**8. Valg**

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Truc Chanh Ho Tran	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Vegard Bergom Lunde	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Truls Eldnes Johansen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Yuri Kasahara	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Hans Marius Nygaard	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Bjørn Lyche	Valgt for 2 år i 2025

\*\*\*\*\*

Det forelå ingen andre saker til behandling. Møtet ble avsluttet kl. 19:20. Protokollen ble opplest sak for sak under møtet, og det fremkom ingen merknader. Protokollen signeres digitalt.

*Oslos 4. juni 2025*

Ingunn Tøfte  
Møteleder

Bjørn Lyche  
Seksjonseier

## VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN III

*Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.  
Endret i årsmøte 2. april 2019, ekstraordinært årsmøte 28.08.2019 og ordinært årsmøte  
03.06.2025.*

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken III (nedenfor kalt HBIII), og har gnr 122 bnr 183 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 22.03.2017. 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»).

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod som tilleggsdel

Næringsseksjonen består av:

- Hoveddel
- Bod som tilleggsdel i kjeller
- 3 p-plasser i garasje som tilleggsdel

De som har kjøpt garasjeplass har bruksrett til garasjeplass. Det utstedes bruksrett-erklæringer fra selger.

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

### 2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

Det er forbudt at en sameier selger bruksrett til parkeringsplass til en person som ikke er en sameier av Hovinbekken III. Alle salg eller overføring av bruksrett til parkeringsplass må informeres til 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 fellesarealer 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.

Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen seksjonseier har dokumentert behov for HC-plass.

### **2.3.2 Ordensregler**

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

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### **2.3.3 Dyrehold**

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

### **2.3.4 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 Bruksenheter**

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 karmen, samt inngangsdør og dør til bod.

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. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

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

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

### **3.2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet, det samme gjelder for utskifting av sluk. 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 å-kontobeløp fastsatt av styret (andel felleskostnader). Endring av å-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for seksjonene med mindre annet følger av vedtektene. Eierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

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 III.

#### **4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken III**

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

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne betale et å-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk for næringsseksjonen blir målt og avregnet én gang årlig, hvoretter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir inn krevet.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

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

### **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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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. Innkalling til årsmøte og utsendelse av saksdokumenter kan skje elektronisk ved epost eller på annen måte. Seksjonseierne er ansvarlige for å oppdatere all kontaktinformasjon til styret og forretningsfører. Dog skal innkalling sendes pr brev til dem som måtte ønske det, og de er ansvarlige for at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekt adresse.

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 årsrapport og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

## **6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

## **6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

### **6.4.1 Møteledelse**

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

### **6.4.2 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig

### **6.4.3 Flertallskrav**

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 loddrekning.

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

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,

#### 6.4.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige

#### 6.4.5 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

#### 6.4.6 Protokoll

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 fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndige personer.

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 anlegg 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 anlegg 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 STYRET**

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 kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner §39 .

#### **13. MINDRETALLSVERN**

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

#### **14. FORRETNINGSFØRER**

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

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

#### **15. REVISJON OG REGNSKAP**

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

#### **16. KAMERAOVERVÅKING**

Det kan installeres anlegg for kameraovervåking av inngangspartiene i sameiet. Kameraovervåking skal følge de til enhver tid gjeldene lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

**17. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

**18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017.

## ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HOVINBEKKEN III

---

Boligsameiet Hovinbekken 3 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig via e-post til [styret@hovinbekken3.no](mailto:styret@hovinbekken3.no).

### 1. BRUK AV SEKSJONEN

Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.

Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

### 2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må sameierne være særlig hensynfulle, slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at:

- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 på hverdager (om nødvendig på lør- og helligdager mellom kl. 12.00 og kl. 18.00). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.
- Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer må tilpasses naboer. Høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

### 3. UTLEIE

Ved utleie av leilighet eller garasje plass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Sameier er allikevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

### 4. DYREHOLD

- Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenerer naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeopp ganger eller andre fellesområder.

## ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HOVINBEKKEN III

---

### 5. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

- Blomsterkasser eller annet må ikke plasseres på utsiden av rekkverket da de kan falle ned.
- Sengetøy, tepper eller lignende må ikke ristes fra balkongen.
- Klestørk på balkongen skal henges under rekkverkets høyde.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det er forbudt med åpen ild på terrassene, de felles takterrassene og på private plenarealer i 1 etasje.
- Det er ikke tillatt med trampoline, jacuzzi og lignende på det private utearealet.
- Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.
- Styrets godkjenning må innhentes for alle fasadeendringer f.eks. maling, belysning, balkonghimling, rekkverk, antenner o.l.
- Ved eventuell montering av utvendig solskjerming og leegger må styret kontaktes for forhåndsgodkjenning og avklaring med hensyn til fargevalg, materialkvaliteter og plassering.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for sameiers regning.

### 6. OPPGANGER

- Det skal benyttes enhetlige postkasseskilt. Bestilling av skilt kan gjøres fra Skiltservice: Epost: [bestilling@skiltservice.com](mailto:bestilling@skiltservice.com) Telefon: 95821268.
- Oppgangene er rømningsveier. Det tillates ikke at beboere privatiserer disse ved opphenging av bilder og utplassering av møbler.
- Skotøy og skotøystativ skal ikke henges i oppgangene.
- Barnevogner, sykler og annet utstyr må henges andre steder enn i oppgangene.
- Av sikkerhetsmessige grunner må vi være særlig nøye med å holde alle dører låst.

### 7. GARASJEANLEGG

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båttopplag.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres utenfor sameiets områder.
- Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn / ut uten at uvedkommende har kommet inn.

### 8. PARKERING OG KJØRING

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Gjesteparkeringsplassene er kun ment for gjester og de er etablert i et antall kun dimensjonert for gjester.

## ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HOVINBEKKEN III

---

### 9. FELLESAREALER

All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre sameiere. Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsle styret umiddelbart.

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.

### 10. SØPPELANLEGG

Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget. Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene, eller i fellesareal som for eksempel trappeoppgang, heller ikke midlertidig. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.

### 11. Brannsikkerhet

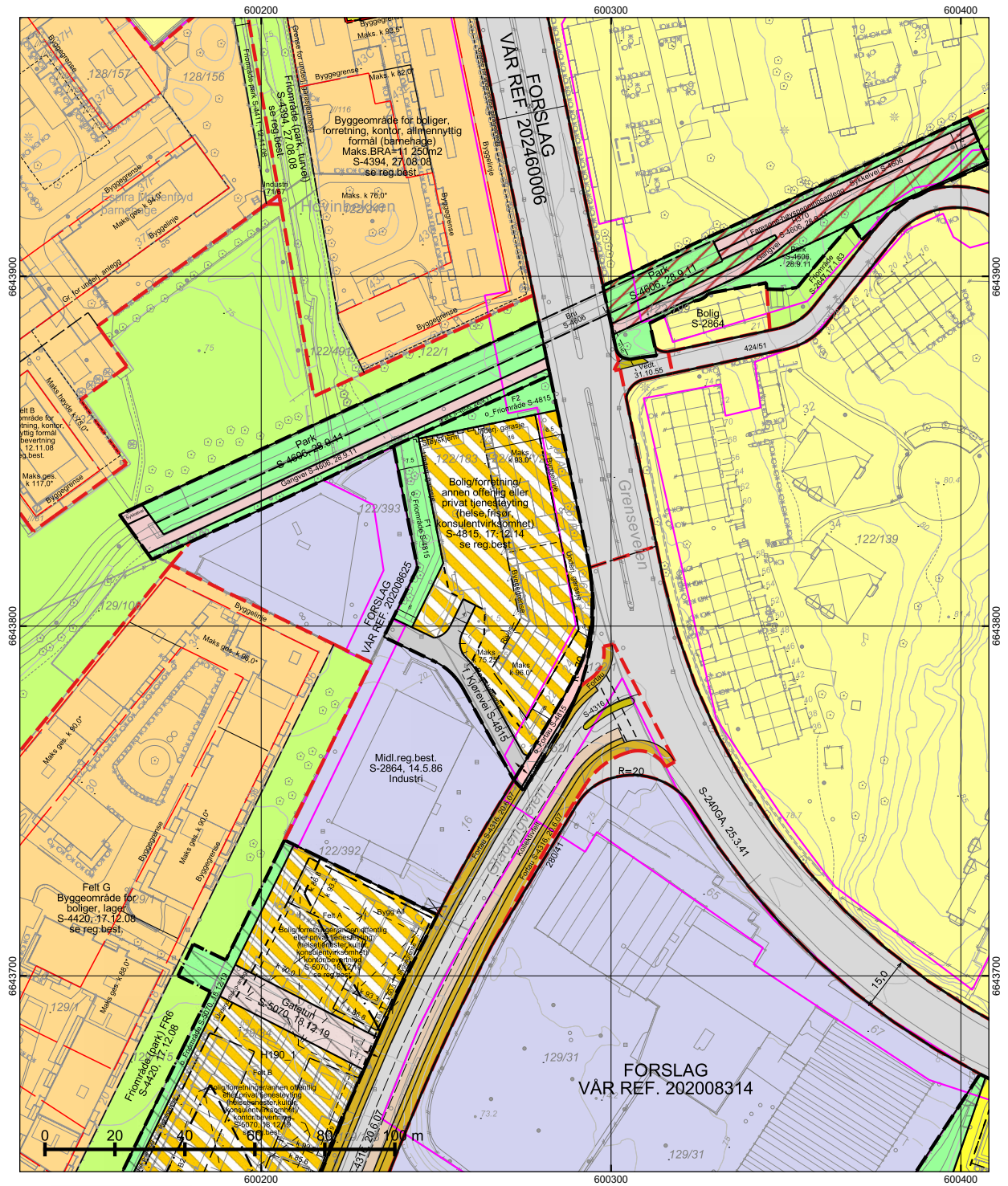
Alle seksjoner er utstyrt med et felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsutstyr.

- Eier av seksjonen er ansvarlig for vedlikehold og kontroll av brannsluknings- og varslingsutstyret.
- Ved utløst brannalarm skal man forlate enheten via trappeoppgang med mindre denne er fylt med røyk. Om det er tilfelle skal man forbli i leiligheten og varsle brannvesenet.
- Trapperom og ganger er rømningsveier ved brann, og må alltid holdes ryddig og fri for alle type gjenstander.
- Eier av seksjonen er ansvarlig for å informere alle beboere i enheten om varslings-, sluknings- og evakuasjonsrutiner.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtatt på sameiets årsmøte 8. mars 2018.

Styret i Boligsameiet Hovinbekken III.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 25.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 155105/ 86529325	Deres ref.:
Adresse: Gladengveien 22	Kommentar:
Gnr/Bnr: 122/183	

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





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

JM NORGE AS  
Postboks 453  
1327 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 201502338-46 Saksbeh.: Irene Norberg Dato: 09.06.2017  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 61 - Eiendom: 122/183/0/0  
GLADENGVEIEN 22 - 24  
Tiltakshaver: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Søker: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse - Grenseveien 61 - Gladengveien 22 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligdelen oppgang A og B, mottatt 24.05.2017.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for fase 1: Grenseveien 61 A og B, garasjekjeller, deler av utomhus, og boligdel som vist på vedlagte faseplaner.

### Gjenstående arbeider

Det er gjenstående arbeider med ferdigstilling beplantning utomhus mot Grenseveien og over garasjedekke. Utomhusområdet vil avgrenses med PRO-gjerde mot byggeplass for å sikre beboere og besøkende da det er byggearbeider på gjenstående faser. Gjenstående arbeider skal være ferdig innen 13.10.2017.

**Søknad om ferdigattest skal sendes inn senest 01.02.2018.**

### Vilkår i den videre prosessen

#### Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. Søknad om ferdigattest.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet.
4. Driftstillatelse for heis
5. Sluttdokumentasjon fra VAV
6. Sluttrapport for avfallsbehandlingen
7. Sluttrapport for forurenset grunn
8. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

JM NORGE AS  
Postboks 453  
1327 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 201502338-56 Saksbeh.: Ane Poulsson Dato: 29.08.2017  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: GRENSEVEIEN 61 - Eiendom: 122/183/0/0  
GLADENGVEIEN 22 - 24  
Tiltakshaver: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Søker: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## Midlertidig brukstillatelse 2 - Grenseveien 61 - Gladengveien 22 - 24

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for boligdel, mottatt 07.08.2017.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for fase 2: Gladengveien 22 og Grenseveien 61 C, boligdelen.

### Gjenstående arbeider

Del av utomhus bestående av beplanting og asfaltering. Innregulering ventilasjon oppgang D. Arbeidet skal være utført innen 28.08.2017.

**Søknad om ferdigattest skal sendes inn senest 01.02.2018.**

### Vilkår i den videre prosessen

#### Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. Søknad om ferdigattest.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Dokumentasjon på at rekkefølgekrav i reguleringsplanen er etterkommet.
4. Driftstillatelse for heis
5. Sluttdokumentasjon fra VAV
6. Sluttrapport for avfallsbehandlingen
7. Sluttrapport for forurenset grunn
8. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.
9. Tiltaket utløser krav om avfallsplan jf. TEK10 § 9-6. Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.



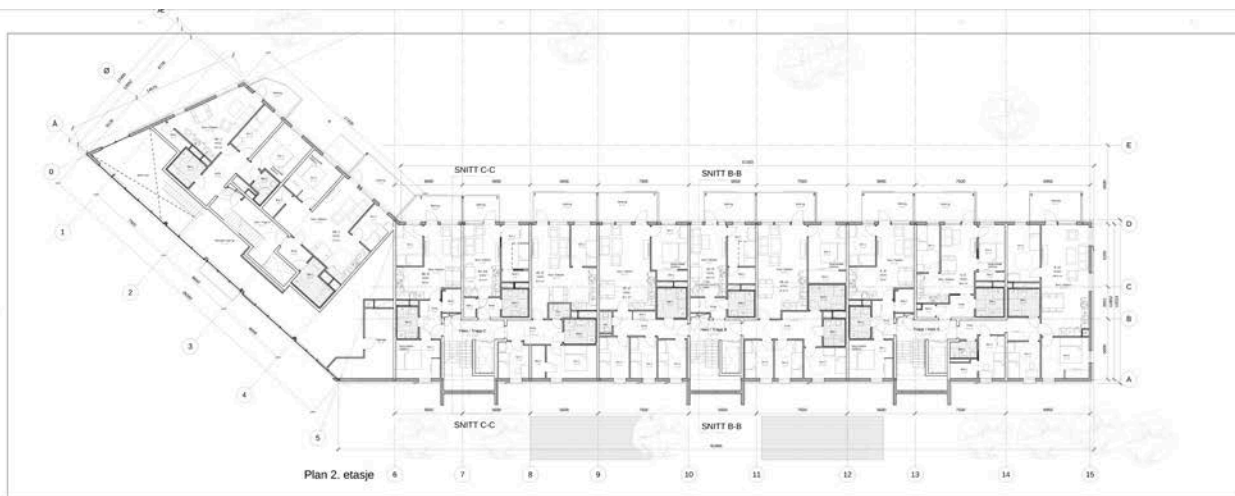
www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

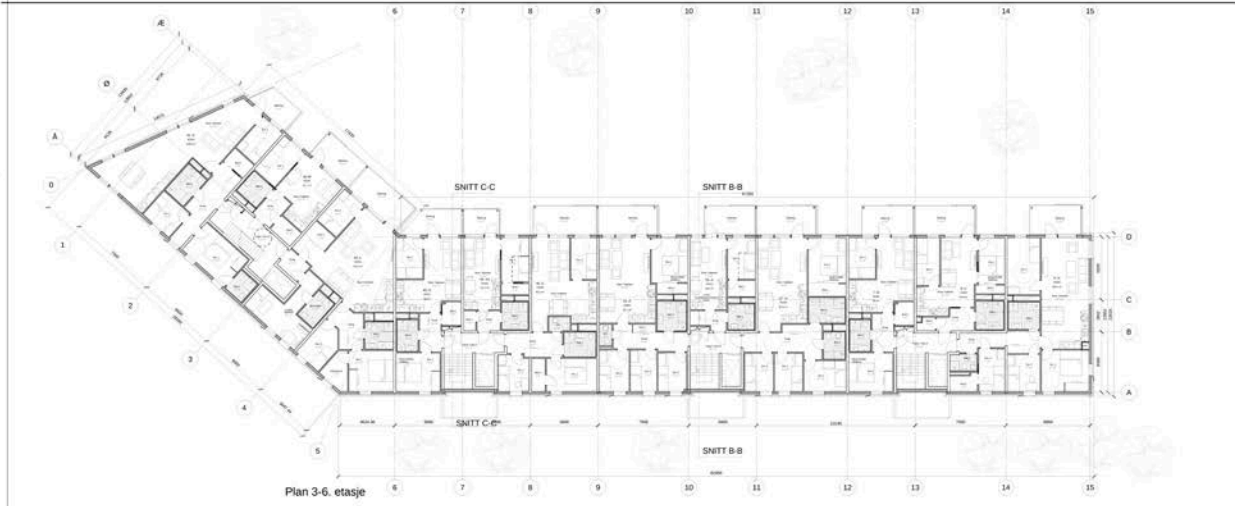
Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Plan 2. etasje



Plan 3-6. etasje

E-03

E-03

AD-1:100 P.110436 A\_R0\_61.2.4\_R0  
 A2:1:200  
 Grenseveien 61, Plan 2-6 etasje

Rev.	Byggetid	Byggetype	Byggher

N

HOVBEKKEN III

RAMMESSKNUD

AD-1:100 P.110436 A\_R0\_61.2.4\_R0  
 A2:1:200



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger  
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

### Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto:klage@soderbergpartners.no) eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

## Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)  
Postboks 324  
1326 Lysaker  
Tlf. 93 00 00 20  
[boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Bindende bud på eiendommen

Gladengveien 22, 0661 OSLO

Gnr 122, bnr 183, snr 65, , i Sameiet Hovinbekken III med orgnr.: 919035706 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6047260186

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Oppdragsnummer 6047260186  
Sist oppdatert 15.04.2026

EiendomsMegler  1

Malin Natvig  
eiendomsmegler

Telefon: 414 45 316  
E-post: malin.natvig@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet

[eiendomsmegler1.no](https://eiendomsmegler1.no)