

Hovinveien 11A



Velkommen til

Hovinveien 11A



Salgsoppgaven produsert 23. april 2025

Hasle / Lille Tøyen

Gjennomgående 3(4)-roms med solrik balkong | Idyllisk beliggenhet med grøntarealer | V.vann og fyring inkl. | Garasje

Prisantydning	6 700 000,-
Fellesgjeld	36 000,-
Omkostninger	14 750,-
Totalpris	6 750 750,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 800,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1952
Megler	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til nydelige Hovinveien 11A - En herlig 3(4)-roms beliggende i sjarmerende og fredfulle omgivelser på Hasle/Lille Tøyen. Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning som imponerer med en luftig stue med åpen løsning til kjøkkenet, to soverom vendt mot rolige omgivelser, et flislagt bad og en innbydende entré. Aksjelaget byr på fasiliteter som felles lekerom, sykkelbod i kjeller, felles vaskeri og et rom med mulighet for å leie plass til ekstra fryser. Perfekt beliggenhet med nærhet til nyåpnede Tøyenbadet, idylliske Tøyenparken, Hasle Torg og mer!

Kvaliteter:

- Mulighet for ekstra soverom
- Gjennomgående
- Kjøkken fra 2020
- Vestvendt balkong
- God oppbevaringsplass
- To boder
- Nydelige fellesareal
- Varmtvann og fyring inkl.
- Garasje
- Attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

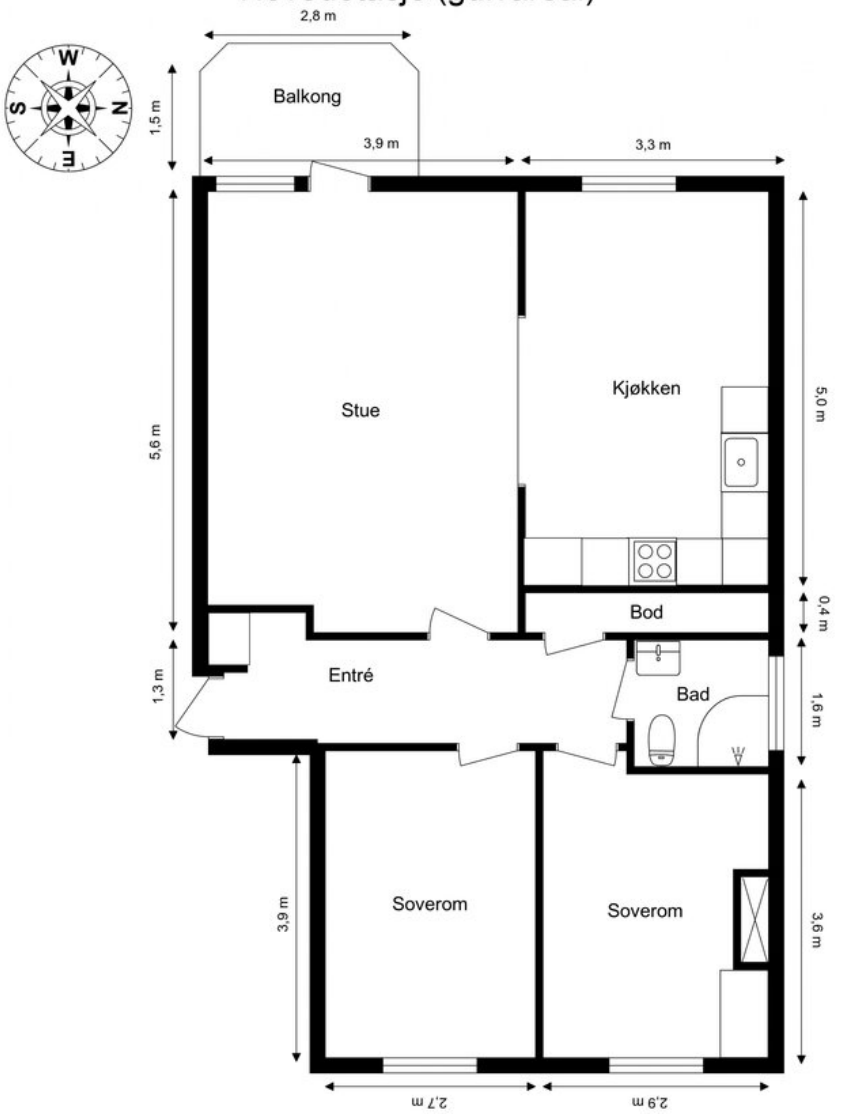
Underetasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

Loft:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Balkong:
TBA: 8 kvm.

Hovinveien 11A

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar

Forklaring av bilde/rommet













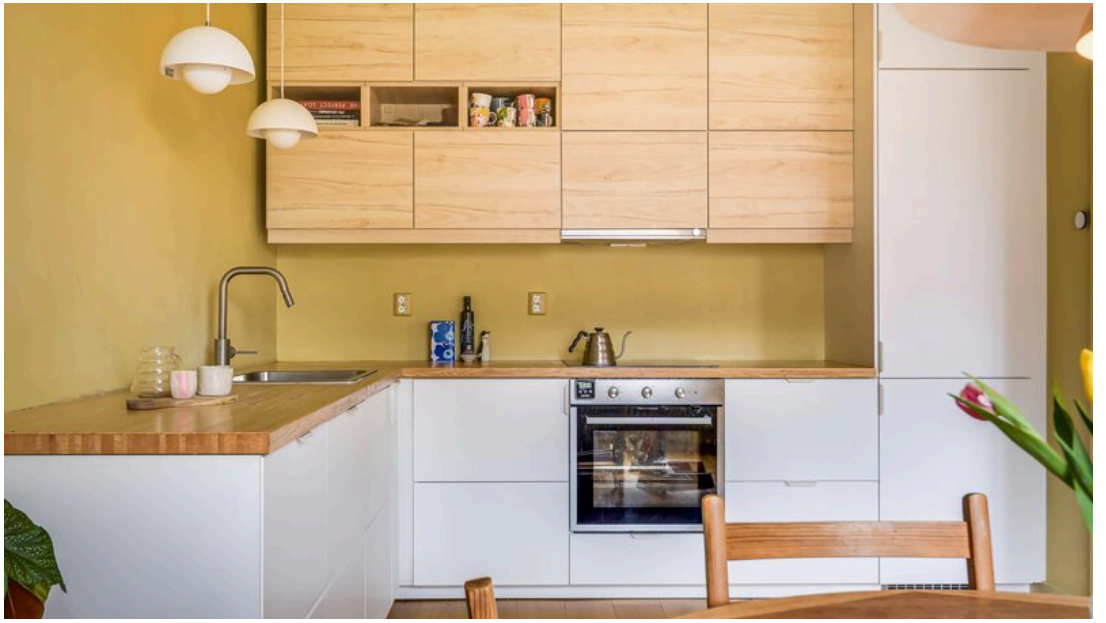

















MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ

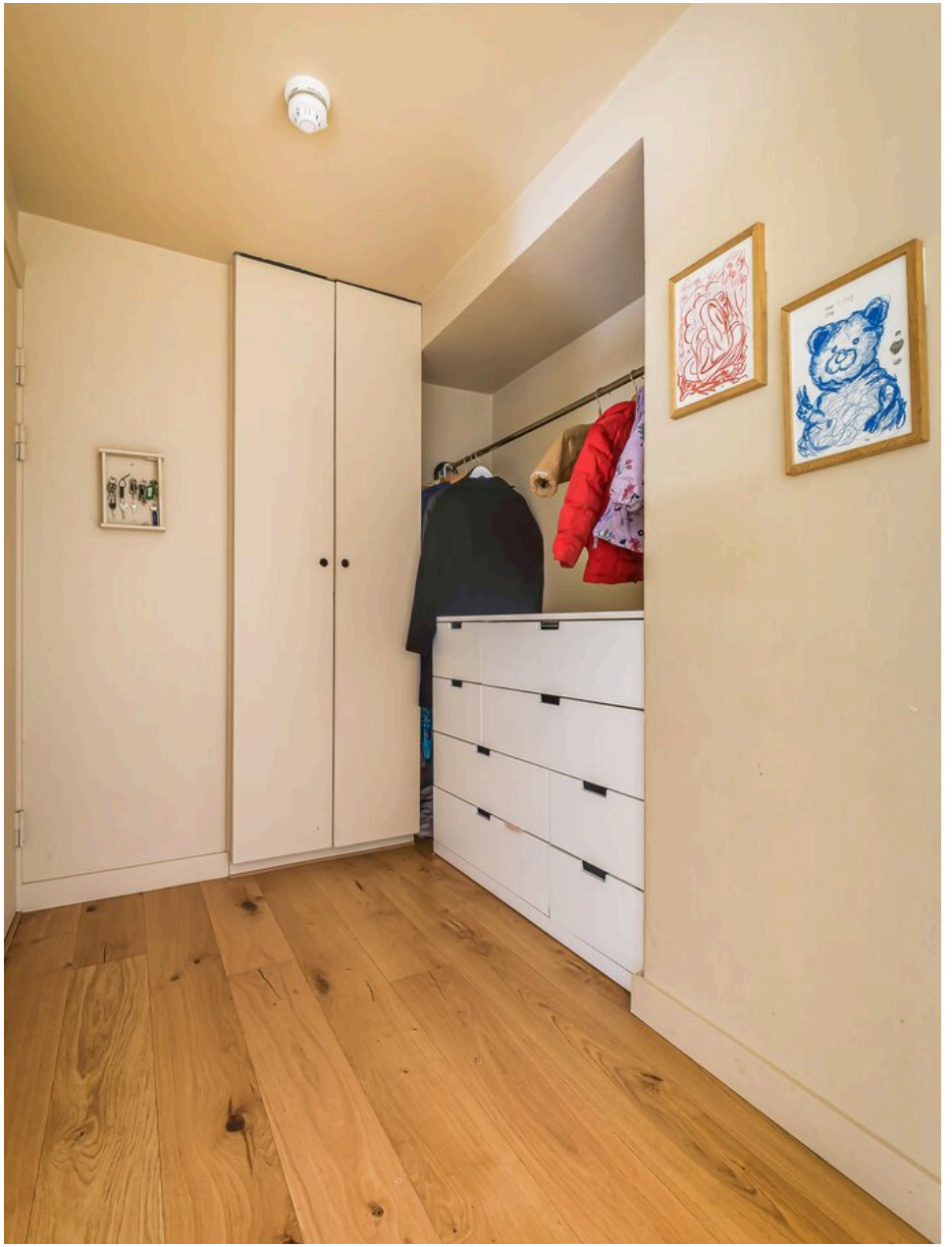



MINA LÄPPAR MOT DIN PANNA
OCH JAG VISKAR NÅGRA ORD
SOM DU INTE KAN FÖRSTÅ
MEN SOM
SKA
SKYDDA
DIG
ÄNDÅ










STEINMAN









Informasjon

Hovinveien 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0026/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Petter Reinem
Eline Brustad

Kjøpesum og omkostninger
6 700 000,- (Prisantydning)
36 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 736 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 375,- (Pantenotering kjøpers pant)
10 375,- (Transportgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 750 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 760 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.
TBA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, to soverom og bad.

Det disponeres to boder på ca. 6 m² og 2 m².

Standard

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Her finner du et romslig garderobeskap samt et praktisk kott, perfekt for sko, yttertøy og annet som trengs lett tilgjengelig.

Stue/kjøkken:
Lys og romslig stue med god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial atmosfære, og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Herfra har du utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8 m².

Moderne kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter på underskap, overskap i imitert eik og benkeplate i finer. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er tilkoblet ventilator med avtrekk via bod i leilighet.

Det er mulighet for å etablere et ekstra soverom ved å sette opp en vegg i kjøkkenområdet.

To soverom:
Det er to lune soverom i leiligheten, begge vendt mot rolige omgivelser. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det andre soverommet passer utmerket som gjesterom, barnerom eller til hjemmekontor.

Bad:
Flislagt bad fra 2007 med avtrekk via sentral ventilasjon. Baderomsinnredningen består av servantskap, dusjsone, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er tilgang til fellesvaskeri i kjeller med to maskiner. Varmekablene i gulvet er defekt.

Øvrig:
- Parkettgulv
- Vinduer og balkongdør fra 2008
- Garasjeplass på 14 m²
- To boder på til sammen 8 m² med masse oppbevaringsplass

Parkering

Det følger med garasjeplass i en utvendig garasje. Ved overtakelse påløper et depositum på kr 10.000. Det er planlagt vedlikeholdsarbeid på garasjen, og kjøper må påregne en kostnad på mellom kr 60.000 og 70.000 i forbindelse med dette. For å finansiere oppgraderingen vil det bli tatt opp et mindre felles lån, noe som medfører at den månedlige leien for garasjeplassen øker fra dagens kr 300 til anslagsvis kr 500.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn: Fixel.no

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Gulvvarme på badet har til tider ikke fungert

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Sykkelvei langs hagen skal muligens utbedres.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. Garasjene skal erstattes og vil derfor medføre en økning i utgifter, men dette gjelder kun om man ønsker garasje. Det følger per nå en garasje til leiligheten.

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS

Byggemåte

Bygning, generelt:

Bygningsdel, TG2:

Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bad > Overflater, vegger og himling:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er hull i veggflis fra tidligere utstyr som ikke er tilstrekkelig tettet.
Tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket. Hull i veggflis kan føre til at vann trekker inn i konstruksjonen

Bad > Overflater gulv:
Det er påvist avvik på varmekilde. Varmekabler i gulv er defekte.
Tiltak: Det må gjøres tiltak på varmekilde. For at overflater/gulv skal få TG 1 må feil på varmekabler utbedres. Eier har ikke forsøkt å fikse kablene så årsaken til problemet er ukjent.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Bad er fra 2007. Over halvparten av forventet brukstid på membran er passert.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Ytterdør:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring. For at hovedytterdør skal få TG 1 må døren skiftes ut

Innvendig > Dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er sprekk i emalje på servant.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant

annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiator
- Gulvvarme på bad (disse er defekt)

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 800,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader: 4 200,-
A-konto varme: 1200,-
Dugnadsbidrag: 100,-
Garasje: 300,-

Felleskostnader inkluderer garasje, A-konto fjernvarme (oppvarming/varmtvann), kabel-tv/internett fra Telia (grunnpakke), felles bygningsforsikring, vedlikehold/drift fellesareal, avdrag og renter på andel fellesgjeld, gebyrer og kommunale avgifter fellesareal.

Fjernvarme/varmtvann avregnes etter faktisk forbruk. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Avregning er en gang i halvåret.

Garasjeprosjektet vil gi en økning i fellesgjeld/felleskostnader, men det er foreløpig uvisst hvor mye.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 616 662,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 466 646,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Hovinveien 11 og 13 AS. Selskapet har en aksjekapital stor kr. 100 000,- fordelt på 32 aksjer á kr. 3 125,-. Hver aksje representerer én stemme. Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til en leilighet i selskapet.

Selskapet har et fellesvaskeri for beboerne i kjelleren.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i aksjelaget:
Eiendommen begynner å oppnå en alder som medfører behov for økende vedlikehold. Styret følger utviklingen nøye og iverksetter tiltak etter behov. I forbindelse med planlagt bygging av nye garasjer samt opparbeiding av uteareal vil selskapet styrke likviditeten gjennom nytt låneopptak og innkreving av nye garasjedepositum.

Selskapet planlegger å bygge 23 nye garasjer, samt oppgradere kjøreareal og overvannshåndtering på eiendommen. Tiltakene vil sannsynligvis medføre økning av månedlige felleskostnader/andel fellesgjeld per enhet. Selve garasjebygget dekkes av de med garasjeplass (gjelder denne enheten), men gravingen for å sette opp bygget må dekkes av aksjelaget da det er aksjelagets grunn. Endelig kostnad for tiltaket er ikke klart da borettslaget fortsatt venter på tilbud. Forspeilet kostnad på prosjektet er 4.5-5M, men det jobbes med å kutte pris i tilbudet. 2,5M-3M av dette prosjektet vil settes som fellesgjeld.

Styret informerer per 22.04.25 om følgende:
- Garasje:
10.000 i depositum ligger inne på denne enheten, så er det antagelig 60-70k til som innskudd, samt et lite lån for å finansiere resten av bygget som betales med månedlig leie på garasjer (antagelig 500kr/mnd, nåværende leie er 300kr/mnd). Garasjeprosjektet vil gi en økning i fellesgjeld/felleskost, men vil ikke si noe tall før vi har endelig tilbud på plass. Forespeilet kostnad på prosjektet er 4.5-5M, men vi jobber med å kutte priser i tilbudet her. 2,5M-3M av dette prosjektet vil settes som fellesgjeld, garasjebygget betales av de som har garasje. Gravearbeider og strøm må gjøres av selskapet som eier grunnen og strømsystemet.

- Overvann:
Vi ser også mot å kanskje grave litt for å håndtere overvann.

Neste generalforsamling er 30.04.2025.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 36 000,- pr. 03.03.2025

Selskapet har pt. lån i Dnb, lån nr 1211.21.43589 med rente 5,80% serielån med reell innfrielsesdato 10.01.2030. Total restgjeld: 1 324 268,-.

Det er ikke sikringsordning i aksjelaget.

Selskapet har per tiden lån i Dnb:
Lånenummer: 1211.21.43589
Rente: 5,90%
Type lån: Serie
Restgjeld: 1 157 126,--
Innfrielsesdato: 10.01.2030

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr. 2.521.409,-
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr kr. 1.786.089,-
Resultatet for 2022 på kr. 692.341,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til udekket tap.
Budsjett for 2023 viser et årsresultat på kr. 614.036,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad må påregnes og utføres hver vår og høst.

Alle enheter blir fakturert 1.000 kr årlig for vedlikehold av fellesarealer. Ved deltakelse på minst én vårdugnad blir enheten refundert 500 kr, og tilsvarende for deltakelse på minst én høstdugnad. Det vil bli ført oppmøtelister på dugnadsdagene.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyrhold, men det skal søkes godkjenning fra styret, jfr. husordensreglene punkt 10.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige forsikring ASA
Polisenr. 82737340

Tomt

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Et attraktivt og sentralt boligområde som ligger idyllisk til mellom Lille Tøyen Hageby og Kampen Park - rett ved Tøyenparken. Her bor du midt i byen, med gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen.

Leiligheten er omgitt av vakre grøntområder og byr på nærhet til flere flotte parker og rekreasjonsområder som Sommerfrydhagen, Botsparken og Botanisk hage. Her kan du nyte rolige spaserturer, løpeturer, lek og moro med barna, eller bare slappe av i solen med god plass rundt deg.

Det er kort vei til Hasle Torg, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud som apotek, vinmonopol, dagligvarebutikker, Baker Hansen, treningssenter og mer. I tillegg ligger Ensjø bare fem minutters gange unna – et område i rask utvikling med butikker, søndagsåpen Joker, restauranter, apotek og stadig nye kaféer og møteplasser.

Tøyen Torg ligger også i nærheten, med T-banestasjon som tar deg effektivt rundt i hele Oslo. Her finner du flere kaféer og populære utesteder som Skatten og Postkontoret, kjent for sin uformelle stemning med pizza, øl og quizkvelder.

Gamle Oslo har vært i rivende utvikling de siste årene, og det merkes godt med nye tilskudd som Operaen, det nye Deichman-biblioteket og Munchmuseet i Bjørvika. Dette løfter hele området og gjør det til en levende, kulturell og attraktiv del av byen.

For den aktive finnes det flere treningsmuligheter i nærområdet, som Fresh Fitness på Ensjø, SATS på Hasle og Tøyen Fitness. I tillegg har det splitter nye Tøyenbadet – byens største badeanlegg – åpnet dørene i 2025, bare en kort gåtur unna.

Boligen ligger fredelig tilbaketrukket fra trafikkerte veier, og byr på en rolig atmosfære midt i det urbane. Rundt bygget finner du store, grønne fellesarealer som gir beboerne et deilig pusterom og en trygg ramme rundt hverdagen.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser - Ensjøveien / Tøyen stasjon
- Linje 60

Togforbindelser - Tøyen stasjon
- Linje R31

T-baneforbindelser - Ensjø T
- Linje 1 - 5

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene. Opprinnelig var det soverom der kjøkkenet nå er plassert, mens kjøkkenet lå i rommet som i dag benyttes som barnerom. Eier har også satt opp en ekstra vegg mellom kjøkken og bad for innvendig bod.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 9. april 1952. Videre foreligger det ferdigattest for nye balkonger datert 19. september 1995, ferdigattest for rehabilitering av bad datert 31. oktober 2007 og ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg i gården datert 29. januar 2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Aksjeselskapet har mottatt rammetillatelse for riving av eksisterende garasjer og oppføring av 22 garasjer datert 09.11.2021.
Ny garasjerekke skal ha samme plassering liggende i parallell 1,0 meter til tomtegrense på baksiden. Nye garasjer får forbedret bredde og innkjøringshøyde på port. Taktype endres til lave saltak. Aksjeselskapet har søkt og fått igangsettelsestillatelse for arbeid. Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Pågående saker:
Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
Saksnummer: 202111213
Status: Endret tillatelse gitt

Hovinveien 15 A - Tilbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 202457842
Status: Rammetillatelse gitt

Ansgar Sørlies vei 9 - Bruksendring av kjeller og loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202461448
Status: Tillatelse gitt

Njåls vei 8 C - Bruksendring av rom i kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 201806740
Status: Tillatelse gitt

Njåls vei 6 B - Montering av solcellepanel
Saksnummer: 202212786
Status: Tillatelse gitt

Ansgar Sørlies vei 18 - Riving av vegg i andre etasje og utveksling med bærebjelke, ombygging av trapp til loft og delvisendring av planløsnin
saksnummer: 202315756
Status: Tillatelse gitt

Sigurd Hoels vei 96 - Bruksendring av lokale til ubemannet treningssenter
Saksnummer: 202461643
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Ensjøveien 8 - Midlertidig ventilasjonsaggregat på tak
Saksnummer: 202116473
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Ensjøveien 8 - Oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
Saksnummer: 202458294
Status: Rammetillatelse gitt

ved Ensjøveien / Hovinveien - Rehabilitering og utskifting av jernbanebru
Saksnummer: 202451035
Status: Tillatelse gitt

Økernveien 38 B - Sammenslåing av seksjon 4 og 5, utsparinger i bæreveggerog hulltaking i branncelle
Saksnummer: 202018786
Status: Tillatelse gitt

Tore Hunds vei 2 - Utvidelse av kjellervindu og fjerning av deler av bærevegg 1. etasje, bruksendring kjeller
Saksnummer: 202459828
Status: Tillatelse gitt

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
Saksnummer: 202202903
Status:

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/128/40:
21.09.1951 - Dokumentnr: 11061 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1951 - Dokumentnr: 15726 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

31.10.1956 - Dokumentnr: 12913 - Bestemmelse om veg

08.01.1957 - Dokumentnr: 201 - Best om garasje/parkering

25.01.1961 - Dokumentnr: 892 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.11.1964 - Dokumentnr: 15010 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

21.07.1949 - Dokumentnr: 8389 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29

22.02.1963 - Dokumentnr: 2162 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:73

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 54 688,-
Gebyr utlegg faktura - Tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - Storebrand-kunde kr. -12 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 21 250,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hovinveien 11A

Hovinveien 11A

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	748 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	483 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	384 elever, 26 klasser	14 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	380 elever, 14 klasser	17 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	20 min 1.4 km

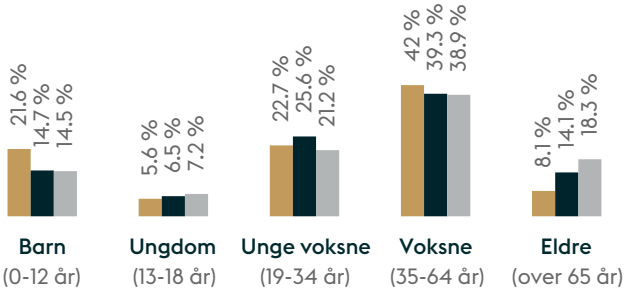
Offentlig transport

Ensjøveien	Linje 60	5 min 0.4 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 0.7 km
Lakkegata skole	Linje 17	19 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Petersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 0.3 km
Normannsløkka barnehage		6 min
Kampen kunstbarnehage Avd Sons...	26 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Lille tøyen	4 min
Kampen park	7 min
Fresh Fitness Ensjø	8 min
SATS Hasle	11 min

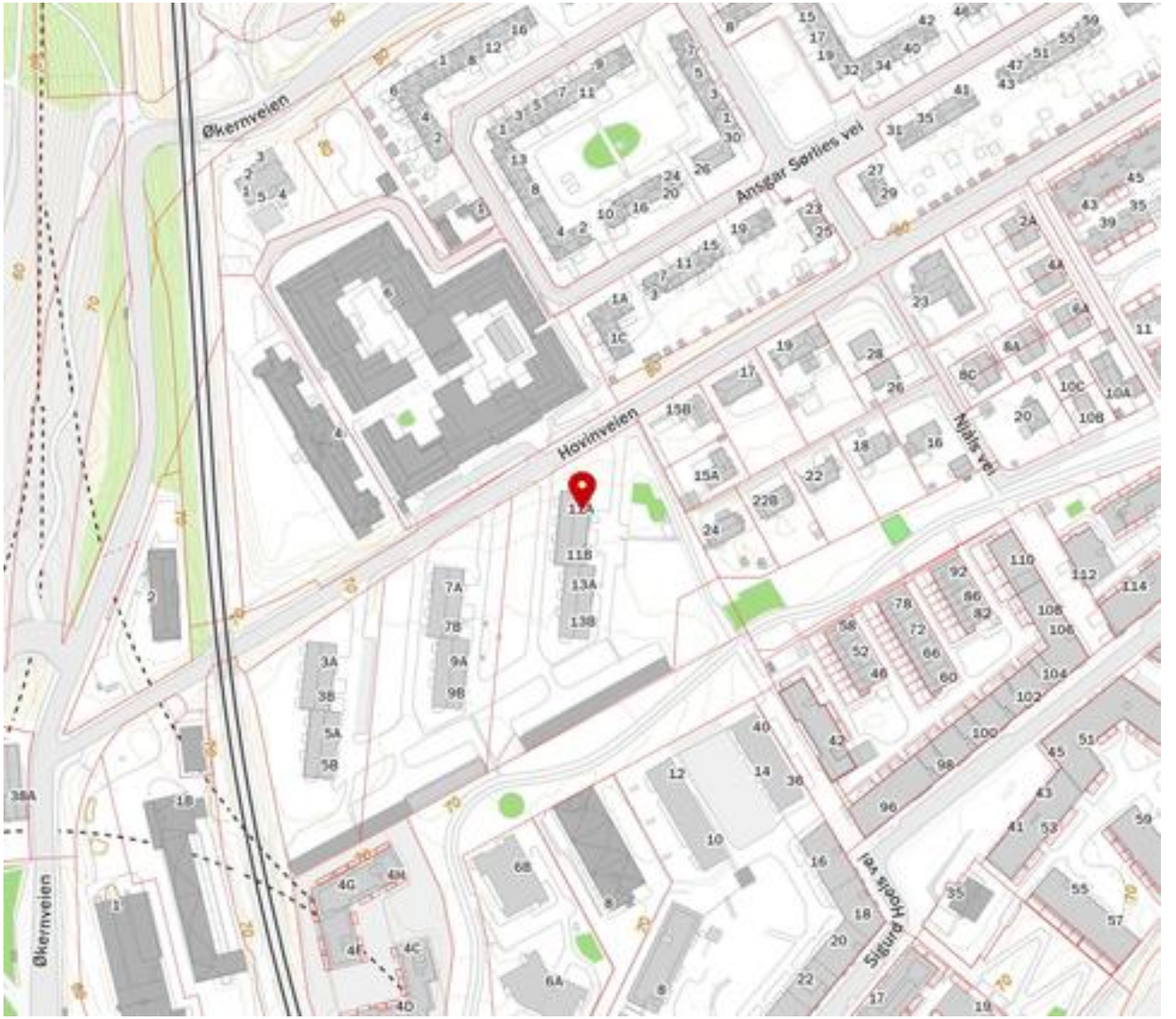
«Fantastisk sted å bo med barn!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 25.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1432 **Referansenummer:** XJ4000

Autorisert foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 34-0026/25

Norsk takst

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

Bolig Design AS

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



Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Uavhengig Takstingeniør

magne@staverntaksering.no

919 93 642

Norsk takst SENTRALT GODKJENT MESTER

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i mindre leilighetsbygg. Bygget har utvendige fasader forblendet med teglstein - tak er belagt med takplater.
Leiligheten har en takhøyde på 266 cm og består av entrè/gang, 2 soverom, bad, kjøkken, stue og vestvendt balkong på 8 kvm.
Det er også 2 boder utenfor enheten på totalt 8 kvm. Det medfølger også garasje på 14 kvm.
Kjøkken er fra 2020, vinduer og balkongdør fra 2008, bad fra 2007. Leiligheten har overflater med normal bruksslitasje.
Leiligheten er oppvarmet med radiatorer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår i bra stand. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen uten å finne avvik.
Det er en malt balkongdør i trè fra 2008 med 2-lags glass.
Boligen har en lydisolert - malt hovedytterdør. Døren har forholdsvis mye slitasje og er ikke brann-isolert
Leiligheten har vestvendt balkong på 8 kvm. Høyde på rekkverk er 92 cm.
Balkongen har støpt betongplate til underlag og rekkverk av stål uten store åpninger.

INNVENDIG Gå til side

Det er 2 forskjellig typer parkett på gulv og slette malte tak/vegger.
Leiligheten har normal bruksslitasje på overflater.
Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er målt en høydeforskjell på tvers av stue på 13 mm. Det er funnet avvik på soverom som har vegg inn mot bad på 10 mm..
Vurderingen er basert på stikkprøver i 2 rom.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.
Det er stedvis slitasje på dører og enkelte skader.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad som er renovert i regi av sameie/borettslaget i 2007. Det er flis på gulv og vegger - himlingsplater i taket. Badet har i følge eier defekte varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk via sentral ventilasjon for bygningen og tilluft via ventil i vindu. Det er sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusj-nisje opplegg til vaskemaskin og innredning med nedfelt servant med ettgreps-blandebatteri. Det er oppkant ved dør og fall på gulv mot hovedsluk er cirka 30 mm - fall på gulv mot hjelpesluk er cirka 20 mm.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Alle vegger inn mot bad er av mur - hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2020 med heltrè benkeplate og slette fronter. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er montert. Det er på befaringsdagen ikke observert omfattende skader på overflater/kjøkkeninnredning.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentralt anlegg for ventilasjon.
Eier opplyser om at sameie har rutiner på utbytting av filter til ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er synlig på baderomsveggen.
Rørene er besiktiget på bad og kjøkken.
Det er avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på kjøkken og bad.
Det er kun innvendig avløpsrør som er besiktiget/vurdert.
Leiligheten er tilkoplet sentralt anlegg for ventilasjon. Ventiler er lokalisert i tak på bad, begge soverom og stue.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av
sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier opplyser om at anlegget er fra 2020.
Leiligheten har brannslukker (nyere enn 10 år) og er tilkoplet sentralt anlegg for varsling av brann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

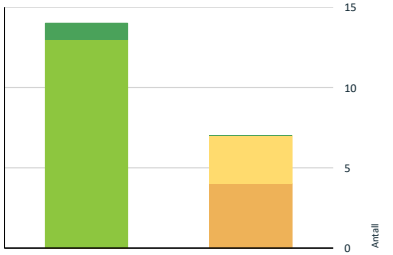
Bruken av rommene er ikke vurdert

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

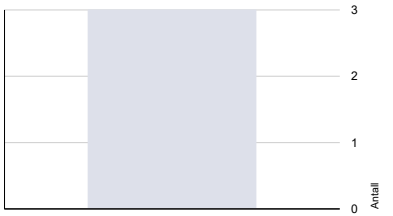
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Hovedytterdør** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov på bad

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår i bra stand. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen uten å finne avvik.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er en malt balkongdør i trè fra 2008 med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Hovedytterdør

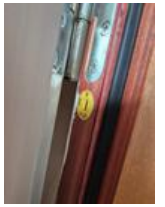
Boligen har en lydisolert - malt hovedytterdør. Døren har forholdsvis mye slitasje og er ikke brann-isolert

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

For at hovedytterdør skal få TG 1 - må døren skiftes ut

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har vestvendt balkong på 8 kvm. Høyde på rekkverk er 92 cm.
Balkongen har støpt betongplate til underlag og rekkverk av stål uten store åpninger.

Årstall: 1995 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er 2 forskjellig typer parkett på gulv og slette malte tak/vegger. Leiligheten har normal bruksslitasje på overflater.

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille av betongdekke mot underliggende enhet/areal, det er kun målt mindre avvik på høydeforskjell i etasjeskille som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten.
Det er målt en høydeforskjell på tvers av stue på 13 mm. Det er funnet avvik på soverom som har vegg inn mot bad på 10 mm.. Vurderingen er basert på stikkprøver i 2 rom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.
Det er stedvis slitasje på dører og enkelte skader.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad som er renovert i regi av sameie/borettslaget i 2007. Det er flis på gulv og vegger - himlingsplater i taket. Badet har i følge eier defekte varmekabler i gulv og spotter i tak. Det er avtrekk via sentral ventilasjon for bygningen og tilluft via ventil i vindu. Det er sanitærutstyr som veggmontert toalett, dusj-nisje opplegg til vaskemaskin og innredning med nedfelt servant med ettgreps-blandebatteri. Det er oppkant ved dør og fall på gulv mot hovedsluk er cirka 30 mm - fall på gulv mot hjelpesluk er cirka 20 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er hull i veggflis fra tidligere utstyr som ikke er tilstrekkelig tettet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Hull i veggflis kan føre til at vann trekker inn i konstruksjonen

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabler i gulv er defekte.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.

For at overflater/gulv skal få TG 1 - må feil på varmekabler utbedres. Eier har ikke forsøkt å fikse kablene - så årsaken til problemet er ukjent.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk er ett plastsluk. Sluk og membran er fra 2007- membran er ikke mulig å besiktige.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad er fra 2007. Over halvparten av forventet brukstid på membran er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og oppvarmet håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er sprekk i emalje på servant.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg og tilluft via ventil i vindu. For å unngå fuktig luft på bad - så anbefaler vi å alltid ha ventil i vindu åpen. Det er ingen luftespalte i baderomsdøren - løsning for tilluft er å ha ventil i vindu åpen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Alle vegger inn mot bad er av mur - hulltaking er derfor ikke mulig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2020 med heltrè benkeplate og slette fronter. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk vannstoppesystem og komfyrvakt er montert. Det er på befaringsdagen ikke observert omfattende skader på overflater/kjøkkeninnredning.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via sentralt anlegg for ventilasjon.
Eier opplyser om at sameie har rutiner på utbytting av filter til ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Rørene er synlig på baderomsveggen.
Rørene er besiktiget på bad og kjøkken.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget på kjøkken og bad. Det er kun innvendig avløpsrør som er besiktiget/vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilkoplet sentralt anlegg for ventilasjon. Ventiler er lokalisert i tak på bad, begge soverom og stue.

TG 1 Varmtvannstank

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Tilstandsrapport

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

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier opplyser om at anlegget er fra 2020.

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.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har brannslukker (nyere enn 10 år) og er tilkoplet sentralt anlegg for varsling av brann.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannselleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	74	8		82	8
SUM	**74**	**8**			**8**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bod, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2	Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i
Boder utenfor enheten er medregnet som BRA-e.
Balkong er medtatt som TBA.
Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Bruken av rommene er ikke vurdert

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	7

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod innenfor enheten er medregnet som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Magne Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	40		0	8013.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovinveien 11 A

Hjemmelshaver
Hovinv 11 Og 13 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hovinveien er en attraktiv beliggenhet med sin gode kombinasjon av at det er tilbaketrukket og "grønt", samtidig som det er sentralt. Så for deg som vil bo sentralt, innenfor Ring 3, med kort vei til hyggelige grøntområder, lune parker, et mylder av tur- og sykkelstier, hvilebenker og aktivitetsplasser, er dette et meget godt alternativ. Her har du lokalbutikker med lange åpningstider i umiddelbar nærhet, samt kort vei til serveringssteder og andre servicetilbud. Meget godt tilbud av kollektivtrafikk med både buss og T-bane i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Fv4, Jens Bjelkes gate og Økernveien til Hovinveien i Grünerløkka. Sving til høyre og inn på Hovinveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	
2	27.03.2025	

Hovinveien 11 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 40
0301 OSLO

Bolig Design AS
Røyvegen 136
3742 SKIEN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette, er gitt av eier.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reinem, Petter Lindheim	9578-5995-4-2185845	2025-04-25 16:12:41
Brustad, Eline Gleditsch	9578-5999-4-3128706	2025-04-25 17:40:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. apr. 2025

Oppdragsnummer
34-0026/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovinveien 11A, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Petter Reinem, Eline Brustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82737340
Forsikret i: Hovinveien11og13as

Utført arbeid

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fixel.no

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

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

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

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

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

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

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Problemer med varmekabler.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Gulvarmer på badet har til tider ikke fungert

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tidligere salgsoppgave, men det har blitt gjort endringer på kjøkkenet

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Sykkelvei langs hagen skal muligens utbedres

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Garasjene skal erstattes og vil derfor medføre en økning i utgifter, men dette gjelder kun om man ønsker garasje. Det følger per nå en garasje til leiligheten

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0026/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brustad, Eline Gleditsch	**2025-04-25**	**Reinem, Petter Lindheim**	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Brustad, Eline Gleditsch

Identifikasjon

bankID Reinem, Petter Lindheim

SIGNICAT

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

HUSORDEN
HOVINVEIEN 11 - 13 AS

1. Vis ordenssans. Hjelp til å holde gårdsplass, plener, veier, lekeplass og trappeganger i orden. Bruk ristene eller mattene i oppgangene.
2. Oppsetting av blomsterkasser på verandaene, markiser e.l. må bare foretas etter samråd med styret så det blir enhet i husets utvendige utstyr.
3. Trappeoppgangene er ikke lekeplasser. Riding på gelendere, tegning m.v. på veggene må unngås og vil eventuelt medføre ansvar. Unngå støy og høyrøstet snakk i trappeoppgangene. Smell ikke med dørene.
4. Ytterdørene og dørene til kjeller og loft skal bestandig være låst. Lyset slukkes når ingen oppholder seg i kjeller og loft.
5. Sykler og sportsutstyr må ikke hensettes i oppgangene, men settes i sportsrommet. Andre ting må ikke plasseres i sportsrommet. Barnevogner kan settes under trappen i kjellergangen.
6. Det må ikke hensettes møbler, kasser o.l. andre steder enn i de dertil bestemte loft- og kjellerboder.
7. Vaskerom, rulle- og tørkerom og tørkeplass må bare benyttes på de tildelte dager. Den oppsatte vaskeliste må følges medmindre det er truffet avtale om bytte av dag. Vaskerom m.v. må være i orden og rene etter bruk. Alle må rette seg etter de regler som er oppslått i vaskerommet. Maskinene må behandles hensynsfullt og forsiktig. Uforsiktig bruk medfører ansvar. Sløs ikke med vannet, spesielt ikke med varmtvannet.
8. Risting av tepper, matter o.l. må ikke foretas gjennom vinduene eller på verandaene, men på gårdsplassen. Hensyn må tas til uthengt vasketøy.
9. Tørking og lufting av tøy, tepper m.v. på verandaene må bare foretas slik at det ikke kan sees utenfra.
10. Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. For å unngå for mange dyr eller for ekstreme arter, skal styret godkjenne nyanskaffelser samt dyr tilhørende person(er) som ønsker å tilflytte gården som ny aksjonær/leietaker eller fremleietaker. Dyrehold inkl. lufting av hunder må ikke sjenere gårdens beboere, og båndtvang gjelder innenfor selskapets område.
11. Følgende må iakttas vedrørende søppelnedkast:
    a) Kast ikke store gjenstander i sjakten, den kan da lett tilstoppes.
    b) Pakk godt inn alt som kastes i sjakten.
    c) Det må ikke være glør eller annet brennende i det som kastes.
    d) Hold alltid døren til nedkastet låst utenom bruk.
12. Kjelleren må luftes godt i sommerhalvåret, om vinteren må ikke vinduene åpnes. Kasser eller andre gjenstander må ikke settes i kjellergangene. Bart lys må ikke brukes i kjeller eller på loft.
13. Beboerne oppfordres til å ta hensyn til hverandre og ikke spille høy musikk eller foreta støyende aktiviteter om ettermiddagen og kvelden. Ved større selskapelighet må naboer varsles.
14. Etter kl. 23 skal det være ro i huset og følgende må iakttas:
    Musikkøving ikke tillatt, radioer dempes, bading unngås og annet bruk av kraner innskrenkes mest mulig.
15. Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke.
15. Lufting må fortas med forsiktighet i den kalde årstid. Slå av radiatorene hvis det blir for varmt. Steng av mest mulig ved bortreise. Sløs ikke med varmtvannet. Vær i det hele påpasselig, så fyringsutgiftene blir lavest mulig.
17. Feil ved rør, sanitær- og varmeanlegg må straks meldes til vaktmester eller styret.

Oslo, mai 1998 STYRET

VEDTEKTER FOR HOVINVEIEN 11 og 13 AS
(senest endret i generalforsamling den 29. mai 2006.)

§ 1

Hovinveien 11 og 13 AS er et uansvarlig leieboerselskap hvis formål er drift av den bebygde eiendommen Hovinveien 11 og 13, gnr. 128, bnr. 40 i Oslo, og å gi bruksrett til bolig for selskapets aksjonærer.

Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, 13-5 og kapittel 5 gjelder for selskapet.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Aksjekapitalen er kr. 100.000,- fordelt på 32 aksjer á kr. 3.125,00 fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4

Innehaver av en aksje samt tilhørende andelsobligasjon har rett til bruk av en leilighet i eiendommen, med tilhørende kjellerrom og loftsrom. Til sikkerhet for aksjonærs forpliktelser har selskapet 1. prioritets panterett i adkomstdoku- mentene for inntil 1 års husleie.

Ovenfor nevnte bestemmelse om selskapets panterett i adkomstdokumentene m.v. vil kun få virkning for nye aksjonærer etter at vedtaket er fattet 26/4-95.

Aksjonæren kan overdra sin bruksrett, men kun sammen med sin aksje og tilhørende andelsobligasjon og på de vilkår og etter de regler som er fastsatt i selskapets vedtekter.

§ 5

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

Aksjonærene skal behandle sin leilighet og fellesarealene på en forsvarlig måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis komme til skade eller ulempe for de andre aksjonærene.

Aksjonærene skal holde sin leilighet, samt tilhørende ytre rom, i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

Aksjonærene plikter å tegne innboforsikring. Dersom det oppstår skader inne i leiligheten som skyldes leierens uaktsomhet og reparasjon dekkes av selskapets huseierforsikring, skal aksjonæren betale egenandelen.

Selskapet skal holde bygningene og eiendommen ellers i forsvarlig stand. Det nærmere innhold av vedlikeholdsplikten følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 6

Aksjonærene har ikke rett til å foreta vesentlige forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 7

Styret fastsetter felleskostnadenes størrelse til enhver tid ut fra det prinsipp at de samlede felleskostnader skal være tilstrekkelig til å dekke selskapets rente- og driftsutgifter av enhver art samt avdrag på lån. Den gjeldende, innbyrdes fordeling av felleskostnadene mellom samtlige aksjonærer skal ikke endres.

§ 8

Med godkjenning fra styret kan en aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom
- aksjonæren er en juridisk person
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonær som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 9

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge aksjen. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

Oppfører en aksjenær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Nærmere regler om dette følger av borettslagsloven kap. 5.

§ 10

Selskapet ledes av et styre på 3-5 medlemmer. I tillegg velges 1 varamedlem som innkalles til styremøtene. Styret velges for 2 år ad gangen. Over styrets forhandlinger føres protokoll.

Selskapet tegnes av det samlede styre. Styret kan meddele prokura.

§ 11

Styret kan treffe vedtak når 3 medlemmer er til stede.

Styret ansetter forretningsfører som sammen med styret forestår den daglige drift av selskapet i samsvar med vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

Styret har ansvar for at det føres regnskap som følger kalenderåret og skal fremlegge for generalforsamlingen forslag til årsoppgjør, herunder anvendelse av overskudd/dekning av underskudd.

§ 12

Generalforsamlingen er selskapets øverste organ.

Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned og skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel. Med innkallingen skal følge årsberetning, regnskap, budsjettforslag samt forslag som skal behandles på generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Revidert årsregnskap.
3. Forslag til anvendelse av overskudd/dekning av underskudd.
4. Styrets forslag til neste års driftsbudsjett.
5. Valg av styre og eventuelt revisor.

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av styrets formann, hvis det ikke velges særskilt møteleder.

Hver aksje har 1 stemme. Aksjonærene har rett til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn 2 fullmakter på generalforsamlingen.

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Dog kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Endring av vedtektene.
2. Nyanskaffelser samt utbedringer som etter forholdene i selskapet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke fører til nevneverdig ulempe for den enkelte aksjonær.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet i generalforsamlingen.

§ 13

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når styret finner det nødvendig eller det kreves av minst 3 aksjonærer. Innkallingen skal skje skriftlig med minst 3 dagers varsel.

Kirsten Stangeby	Siv Svanåsbakken
Emine Demirel	Ståle Schultz
Line Molland	Harald Søvind
Liv Thoresen	Freddy H. Stærk
Ingeborg Ødegaard	M. Aall Wright
Rune Selnes	Hildegunn Holtet
Mette B. Andersen	Eirik Rikardsen
Ingve Schei	Bård Stensli
	Mette Johanne Longva
(sign)	(sign)

Innkalling til
ORDINÆR GENERALFORSAMLING VÅREN 2024
Hovinveien 11 og 13 AS

Onsdag 17. april 2024, kl. 18.00 i styrerommet i Hovinveien 11 A

Åpning med godkjennelse av innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og referent, samt valg av én person til å godkjenne protokollen sammen med møteleder og referent.

Til behandling foreligger:

1. **Styrets årsberetning for 2023** (vedlegg)
2. **Årsregnskap og noter for 2023** (vedlegg)
3. **Godtgjørelse til styret for funksjonsåret 2023** (vedlegg)
4. **Budsjett 2024** (Vedlegg i resultatregnskapet. Kolonne til høyre)
5. **Saker fra seksjonseiere** (Utdypende forklaring av saker vedlagt)

   Seksjonseier Johan Grenlund fremmer 2 saker til årsmøtet:
   5.1 Installering av C-profil lister for å minimere risikoen for innbrudd i Sameiet.
   5.2 Utforske Selvforsynt Varmeløsning for Sameiet.

   Seksjonseier Øystein A. Hamar fremmer flere saker til årsmøtet:
   5.3 Ønsker å fremme forslag om å konkurranseutsette eiendomsforvaltningen fra Sefbo Forvaltning AS.
   5.4 Ryddighet i fellesareal.
   5.5 Ulovlig dugnadsgebyr. (Se sak 7 orientering fra styret)
   5.6 Ønsker at vi øker godtgjørelsen til styre med 50%.
6. **Saker fra styret** (Informasjon fra styret vedlagt)
   6.1 Dugnadsgebyr.
   6.2 Innkjørsel på østsiden av bygget
7. **Orientering fra styret** (orientering vedlagt)
   7.1 Søppel og gjenstander utenfor inngangsdør
   7.2 status på garasjeprosjektet
   7.3 Påminnelse om å ta saker via Lettstyrt
8. **Valg. To styremedlemmer er på valg i år**. (vedlegg)

Oslo, den 15. mars 2024
Hovinveien 11 og 13 AS

v/ styret

Vi håper alle har anledning til å delta.

Hvis du ikke kan delta selv og vil gi fullmakt, kan vedlagte fullmaktblankett benyttes.

Eller send en epost til styret/forretningsfører i forkant av generalforsamlingen.

Hovinveien 11 og 13 AS

Vedlegg – Sak 3
Ordinær generalforsamling våren 2024

Sak 3 - Godtgjørelse til styret og tillitspersoner for arbeid utført i perioden 2023/2024

Styret fremmer følgende forslag til den ordinære generalforsamlingen:

"Styrets medlemmer innvilges en samlet kompensasjon stor kr. 45.000,-, som fordeles intern i styret.

Vedlegg saker fra seksjonseiere og styret i Hovinveien 11 – 13

fre. 5. apr. 2024, 23:07 skrev Johan <johan.grenlund@gmail.com>:

Sak 5.1 Forslag til Installering av C-profil lister for å minimere risikoen for innbrudd i Sameiet

Jeg ønsker å ta opp en viktig sak angående sikkerheten i vårt sameie, spesielt med tanke på den økende bekymringen rundt innbrudd de siste tiden. For å bedre sikre våre fellesområder, vil jeg sterkt foreslå at vi installerer C-profil lister på dørene som fører til sykkelboder og andre fellesarealer.

Bakgrunn og formål:

Media rapporter stadig om økning i antall innbrudd i boliger og fellesområder her på Ensjø. Det er spesielt bekymringsfullt at sykkelboder og andre fellesarealer har vært mål for innbrudd.

C-profil lister, som dekker hele døren fra bunn til topp, er et enkelt og kostnadseffektivt tiltak for å forhindre innbrudd med skrujern eller lignende verktøy. Ved å installere disse listene, kan vi vesentlig øke sikkerheten til våre fellesområder og redusere risikoen for uautorisert adgang og tyveri.

Forslagets detaljer:

1. Installering av C-profil lister: Jeg foreslår at styret får i oppdrag å undersøke og innhente tilbud for installering av C-profil lister på dørene som fører til sykkelparkering og andre fellesarealer. Dette bør omfatte kostnadsestimater, valg av leverandør og planlegging av gjennomføring.

Viktigheten av sikkerhet:

Det er avgjørende at vi tar grep for å beskytte våre fellesområder mot potensielle trusler som innbrudd og tyveri. Ved å investere i enkle og effektive sikkerhetstiltak som C-profil lister, maksimerer vi sikkerheten til minimal kostnad.

Med vennlig hilsen,

Johan Grenlund

Sak 5.2 Utforske Selvforsynt Varmeløsning for Sameiet

I lys av de stadig økende miljøutfordringene og usikkerheten knyttet til tilgangen på tradisjonelle energikilder, mener jeg at det ligger i sameiets økonomiske interesse at huset er selvforsynt på varmtvann.

Bakgrunn og formål:

Det er på tide å se mot mer bærekraftige og uavhengige løsninger når det gjelder oppvarmingssystemet vårt. I dag er vi avhengige av sentralvarme, noe som kan være sårbart for variasjoner i tilgangen på energi, økonomiske svingninger og miljømessige utfordringer.

Formålet med dette forslaget er å utforske muligheten for å gjøre sameiet selvforsynt når det gjelder varmtvann, ved å investere i bergvarme og solpaneler. Dette vil ikke bare gjøre oss mindre sårbare for eksterne faktorer, men det vil også sette oss i forkant når det gjelder å møte fremtidige miljøkrav og sikre en stabil forsyning av varme.

Forslagets detaljer:

1. Utredning av kostnader: Jeg foreslår at styret får i oppdrag å utrede kostnadene for å implementere en selvforsynt varmeløsning basert på bergvarme og solenergi. Dette bør inkludere kostnader knyttet til installasjon, drift, vedlikehold og forventede besparelser på lang sikt.

2. Bergvarme som primærkilde: Bergvarme er en pålitelig og miljøvennlig energikilde som kan gi oss stabil tilgang til varme uavhengig av ytre påvirkninger. Ved å investere i bergvarme, kan vi redusere vår avhengighet av sentralvarme og sikre en mer bærekraftig fremtid for sameiet.

3. Solpaneler for energiforsyning: Solpaneler kan bidra til å drive vannpumpen som er nødvendig for bergvarmeanlegget, og i tillegg kan de generere elektrisitet som kan brukes til andre formål i sameiet. Dette vil ikke bare gjøre oss mer selvforsynt når det gjelder varme, men det vil også redusere vår avhengighet av eksterne strømforsyninger.

Strategisk betydning:

Det er viktig å merke seg den strategiske betydningen av dette forslaget. Med økende usikkerhet knyttet til tilgangen på tradisjonelle energikilder, samt stadig strengere miljøkrav fra EU og andre internasjonale organer, er det avgjørende at vi tar grep nå for å sikre en stabil og bærekraftig varmeforsyning for sameiet vårt.

Ved å investere i selvforsynt varmeløsning, vil vi ikke bare redusere vårt miljømessige fotavtrykk, men vi vil også styrke vår evne til å møte fremtidige utfordringer og sikre en trygg og pålitelig varmeforsyning for alle beboere.

Med vennlig hilsen,

Johan Grenlund

Forslag fra Øystein A. Hamar

4. apr. 2024 kl. 23:04 skrev Øystein Hamar <oystein.hamar@icloud.com>:

Sak 5.3.

Ønsker å fremme forslag om å sette konkurranseutsette eiendomsforvaltningen til Hovinveien 11-13 AS levert av Sefbo. Vi bør innhente tilbud fra minst tre aktører.

Min påstand er at det finnes rimeligere forvaltningstjenester i markedet som også kan levere et bredere utvalg av tjenester til beboerne og styre. Eventuelt levere en bedre totalpakke til tilnærmet lik pris

Begrunnelse: Virker ikke som SEFBO har kjennskap til hvilke lover som gjelder og hvilke plikter det medfører å sitte i et styre, men nyter godt av å fakturere beboere på feil grunnlag. (Snakket også med forvalter før vi inngikk avtale om varme avlesningen. Han stilte seg svært negativ til denne løsningen, men turte ikke å komme med innspill da hans inntrykk var at enkelte i styret var meget positive, dette til tross for at han hadde flere sameier/borettslag som har hatt negative erfaringer til denne type løsninger.

Styrets innstilling: Styret kan undersøke konkurranseutsettelse og avveie dette opp mot akkumulert kunnskap basert på lang erfaring. Engasjementet ditt er veldig positivt, så helt topp at du vil være med å bistå på dette!

Når det gjelder varmeavlesning var dette en sak som ble løftet frem på gen.forsamling av en aksjeeier og ble stemt over i dette møtet. Basert på avstemningen, som endte i favør å se på implementering av denne ordningen, gikk styret videre med saken.

Minner og om at styret velger forretningsfører kfr. §11 i vedtektene. Generalforsamlingen kan selvfølgelig henstille til styret å vurdere nye løsninger, men det er altså styret som bestemmer.

Sak 5.4

Ryddighet i fellesareal.

Ønsker å fremme et forslag om at søppel og avfall oppbevares inne i leiligheten til den enkelte boenhet, fram il at de akter og kaste dette i søpla. Det er ikke koselig med besøk når oppgangen minner om en søple dynge.

Noen av bildene er gamle og ordnet via dialog, mens ett er ferskt og denne pappen har ligget i gangen i nesten et døgn fra først observert til bilde ble tatt.

(Vi har også katter som tar seg inn i oppgangen og det er heller ikker heldig å ha søppel tilgjengelig for de.)

Sak 5.5

Uansett hva som blir vedtatt på et årsmøte, så kan vi ikke avtale oss bort / vekk fra loven.

Alle beslutninger som ikke har hjemmel i loven eller bryter denne kan ikke håndheves.

Spesifikt er det ikke lov og "bløtlegge" andelshavere for ikke å møte opp til dugnad.

Det er lov og belønne de som møter opp, men ikke bløtlegge de som ikke gjør det.

Her må det skje en endring uavhengig av avstemning, så lenge det ikke følger loven.

Sak 5.6

Minner om at når man sitter i et styre, så hefter man med HELE sin private formue om man tar beslutninger som medfører et økonomisk tap oss aksjeeiere eller långivere.

(Vi har en forsikring som dekker inntil 10 mill i styreansvar, men det er ingen øvre begrensning på en eventuell erstatning)

På bakgrunn av dette ønsker jeg at vi øker godtgjørelsen til styre, slik at den gjenspeiler både jobben og ansvaret som det er å være styreleder og styremedlem. Forslag er å øke godtgjørelsen med 50%.

Godtgjørelsen kan styre fordele/forvalte internt etter ansvar og arbeidsmengde.

Ønsker at disse sakene blir drøftet på årsmøtet.

Mvh

Øystein A. Hamar

Saker fra styret

Sak 6.1 Dugnadsgebyr

Ordningen med gebyr bortfaller. Felleskostnader økes med 100kr/mnd, det betales 600kr til hver leilighet for deltakelse på dugnad, en gang om våren og en gang om høsten. Det føres deltakerlister med leilighetsnummer og det registreres ved oppmøte. Tilbakebetalingen vil skje gjennom et fratrekk på fellesutgifter 2 ganger i året for de som deltar på dugnad.

Sak 6.2 Innkjørsel på østsiden av bygget

Det har blitt ytret ønsker om å stenge innkjørsel ned til plassen foran ved inngangsdørene. Vi tar en avstemning på dette, basert på utfallet vil styret undersøke med brann og redning, samt Renovasjons- og Gjenvinningsetaten, om vi kan stenge innkjørselen og heller åpne for at man kan kjøre til inngangsdørene / forsiden ved å kjøre rundt huset.

Orientering fra styret

Sak 7.1 Søppel og gjenstander utenfor inngangsdør

Dette er nevnt i husordensreglene. Søppel ikke skal hensettes i oppgangene utenfor inngangsdør.

Sak 7.2 Garasjer

Det blir en orientering om status på garasjeprosjektet. Vi må foreta en avstemning på hva vi velger å gjøre nå som prisen på prosjektet er en ganske annen enn den en gang var.

Sak 7.3 Påminnelse om å ta saker via Lettstyrt

Vi vil understreke at alle henvendelser til styret må gå via Lettstyrt for å garantere at saken blir behandlet.

Hovinveien 11 og 13 AS

Vedlegg – Sak 8
Ordinær generalforsamling våren 2024

Sak 8 - Styrevalg

Styret består av styreleder samt tre styremedlemmer.

Styreleder **Lise Sørum Aas** ble valgt for to år i 2022 og er på valg i år.

Vi har tre styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Jonas K. Lundblad ble valgt for to år i 2022 og er dermed på valg i år.

Petter L. Reinem, styremedlem, til våren 2025 og er dermed ikke på valg i år.

Henrik H. Sveen, styremedlem, til våren 2025 og er dermed ikke på valg i år.

Dette betyr at det må velges en styreleder og en styremedlem, begge for to år.

Gi beskjed til styret om nonen ønsker å stille til verv som styreleder eller styremedlem.

Hovinveien 11 og 13 AS

FULLMAKTBLANKETT :

I forbindelse med generalforsamling den 17. april 2024 gir jeg herved

- -

fullmakt til å representere meg.

Sted _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **Dato** _ _ _ _ _ _ _

Signatur_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Gjenta med blokkbokstaver _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

HOVINVEIEN 11 OG 13 AS
Org.nr. 933 472 744

Styrets årsberetning for 2023

Selskapet har fortsatt sin virksomhet med drift og forvaltning av eiendommen Hovinveien 11 og 13 i Oslo kommune.

Selskapets løpende drift med stabile leieforhold og god egenkapitalsituasjon gir grunnlag for fortsatt drift etter samme retningslinjer som tidligere. Eiendommen begynner å oppnå en alder som medfører behov for økende vedlikehold. Styret følger utviklingen nøye og iverksetter tiltak etter behov.

Selskapets regnskap er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets vurdering er betingelsene for denne vurdering til stede. Styret anser regnskapet som rettvisende for selskapets utvikling og resultat. Selskapets bokførte egenkapital er beskjeden, men store merverdier i selskapets eiendom ansees å være såpass betydelige, at styret anbefaler fortsatt drift uten at vesentlige tiltak iverksettes. Den spesielle situasjonen rundt økte energikostnader har vært en stor utfordring for selskapet, og har medført krav om ekstra innbetalinger av husleie. Styret håper forholdene vil bedre seg gjennom 2023.

For selskapets økonomiske situasjon forøvrig vises det til årsregnskapet. Regnskapet gir etter styrets oppfatning et riktig bilde av selskapets økonomiske stilling, og styret kjenner ikke til forhold som har betydning for selskapet utover det som fremgår av resultat og balanse. I perioden fra årsskiftet og frem til styrets beretning avgis, har det ikke inntruffet forhold som endrer denne vurdering.

Gjennom året har styret jobbet med løpende drift og vedlikehold.

Selskapet har i 2023 ikke hatt ansatte. Det er dermed ikke gjort særskilt vurdering av arbeidsmiljø og sykefravær. Selskapet plikter ikke å opprette obligatorisk tjenestepensjonsavtale.

Selskapet satser på likestilling mellom kjønnene, og har et bevisst forhold til denne saken. Av styrets medlemmer er det for tiden to kvinner og to menn. Styreleder er kvinne. Selskapet har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Selskapets virksomhet medfører ingen forurensning av betydning av det ytre miljø utover det som følger av normal eiendoms- og boligvirksomhet. Styret følger situasjonen løpende, men har ikke til enhver tid oversikt over beboernes aktiviteter og eventuell innvirkning på miljøet.

Selskapet har ikke hatt kostnader til forskning og utvikling i 2023.

Styret retter en stor takk til alle som bidrar med ekstra innsats gjennom året til beste for selskapet. Denne innsatsen er en vesentlig faktor for å oppnå et godt bomiljø for alle!

Oslo, 15. mars 2024

Lise Sørum Aas Lundblad	Mathias H. Grevstad	Marie S. Thorstensen	Jonas K.
styrets leder	styremedlem	styremedlem	styremedlem

Hovinveien 11 og 13 AS

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Hovinveien 11 og 13 AS

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 536 000	1 577 472	1 536 000	1 612 800
Inntekter parkeringsleie		77 700	75 600	78 000	75 600
Andre inntekter	1	762 629	868 337	632 000	675 778
Sum inntekter		**2 376 329**	**2 521 409**	**2 246 000**	**2 364 178**
Kostnader					
Lønn		45 000	45 000	45 000	45 000
Kommunale avgifter	2	326 679	257 729	295 000	359 000
Strøm og varme		574 353	686 350	690 000	645 000
TV og bredbånd		203 310	174 280	180 000	213 000
Andre driftskostnader	3	18 813	3 336	20 000	28 000
Vaktmester og renhold	4	125 854	211 742	151 000	132 500
Reparasjon og vedlikehold	5	584 422	171 749	200 000	220 000
Forretningsførsel og honorarer	6	100 508	137 573	110 000	115 500
Forsikring		85 984	83 420	86 000	86 000
Andre kostnader	7	27 693	14 912	16 000	27 700
Sum kostnader		**2 092 615**	**1 786 089**	**1 793 000**	**1 871 700**
Driftsresultat		**283 714**	**735 320**	**453 000**	**492 478**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 834	7 095	7 000	8 500
Finanskostnader		74 009	50 073	70 000	77 000
Sum finans	8	**-66 176**	**-42 979**	**-63 000**	**-68 500**
Resultat		**217 538**	**692 341**	**390 000**	**423 978**

Hovinveien 11 og 13 AS

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 950 049	1 950 049
Terrasser		500 000	500 000
Sum anleggsmidler		**2 450 049**	**2 450 049**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		105	-1 550
Forskuddsbetalte kostnader		120 579	344 924
Sum fordringer	**9**	**120 684**	**343 374**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**411 900**	**249 262**
Sum omløpsmidler		**532 584**	**592 635**
Sum eiendeler		**2 982 633**	**3 042 684**

Hovinveien 11 og 13 AS

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		1 750 000	1 750 000
Opptjent egenkapital	10	-633 989	-159 187
Årets resultat		0	-692 341
Sum egenkapital		**1 116 011**	**898 472**
Gjeld			
Innskudd p-plass		230 000	230 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 379 982	1 602 802
Sum langsiktig gjeld		**1 609 982**	**1 832 802**
Leverandørgjeld		202 239	296 716
Forskudd fra kunder		36 268	0
Påløpte renter		18 133	0
Påløpte kostnader		0	14 694
Sum kortsiktig gjeld		**256 640**	**311 410**
Sum egenkapital og gjeld		**2 982 633**	**3 042 684**

Oslo, 01.03.2024
Styret for Hovinveien 11 og 13 AS

Lise Sørum Aas Styreleder	Petter L. Reinem Styremedlem
Henrik H. Sveen Styremedlem	Jonas K. Lundblad Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstra innbetaling (B)	0	695 393	0	0
Dugnadsbidrag	0	5 000	15 000	14 000
Diverse inntekter (B)	599 453	13 900	461 000	511 558
Utleie utleieleilighet (B)	163 176	154 044	156 000	140 220
Fellesvaskeri	0	0	0	10 000
Sum andre inntekter	**762 629**	**868 337**	**632 000**	**675 778**

Note 2 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	326 679	257 729	295 000	359 000
Sum kommunale avgifter	**326 679**	**257 729**	**295 000**	**359 000**

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Leie container o.l.	0	0	15 000	10 000
Brannvern	18 813	3 336	5 000	18 000
Sum andre driftskostnader	**18 813**	**3 336**	**20 000**	**28 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	66 540	115 675	63 000	70 000
Snømåking	25 204	0	0	26 500
Vaktmesterhonorar	34 110	96 067	88 000	36 000
Sum vaktmester og renhold	**125 854**	**211 742**	**151 000**	**132 500**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	361 533	90 337	150 000	100 000
Vedl.ventilasjon	19 450	0	0	10 000
Vedl.uteareal	159 207	61 912	50 000	100 000
vedl. fellesvaskeri	44 233	0	0	10 000
Vedl. fyringsanlegg	0	19 500	0	0
Sum vedlikehold	**584 422**	**171 749**	**200 000**	**220 000**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	100 508	94 898	100 000	105 500
Honorar for juridisk bistand	0	42 675	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	10 000
Sum honorar	**100 508**	**137 573**	**110 000**	**115 500**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Sosiale arrangementer	0	1 042	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	11 680	6 813	7 000	11 700
Bankgebyr	13 013	4 057	6 000	13 000
Sum andre kostnader	**27 693**	**14 912**	**16 000**	**27 700**

Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteinntekt kundefordringer	524	189	0	1 000
Forsikringsutbytte	7 310	6 906	7 000	7 500
Sum finansinntekter	**7 834**	**7 095**	**7 000**	**8 500**
Renter Lån	74 009	50 073	70 000	77 000
Sum finanskostnader	**74 009**	**50 073**	**70 000**	**77 000**
Sum finans	**-66 176**	**-42 979**	**-63 000**	**-68 500**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer - reskontro	105	-1 550
Sum kundefordringer	**105**	**-1 550**
Periodiserte kostnader	56 800	51 226
Forskuddsbetalte kostnader	63 779	293 698
Sum andre fordringer	**120 579**	**344 924**
Sum fordringer	**120 684**	**343 374**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-59 187	-1 673 638
Årets resultat	217 538	692 341
Egenkapital 31.12	**158 352**	**-981 297**

Note 11 Aksjekapital
Aksjekapitalen er kr.100 000 delt på 32 aksjer à kr. 3 125. Hver aksje representerer én stemme. Hver aksje gir eksklusiv bruksrett til en leilighet i selskapet.

Note 12 Langsiktig gjeld

DnB 1211.21.43589		
Renter 31.12.23: 5,50%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2015	3 385 685	
Nedbetalt tidligere	1 782 884	
Nedbetalt i år	222 820	
Lånesaldo 31.12		1 379 981
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2025		
Sum langsiktig gjeld		**1 379 981**

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag. Med annuitetslån er terminbeløpet likt mens fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 13 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**51 225**	**-418 225**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	217 538	692 341
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-222 820	-222 891
B. Årets endring i disponible midler	-5 281	469 450
C. Disponible midler 31.12	**45 944**	**51 225**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr.egen note.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hovinveien 11 og 13 AS

Den 17. april 2024 kl 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AS Hovinveien 11 og 13 i styrerommet i Hovinveien 11 A.

Møtet åpnet med å godkjenne innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av en person til å godkjenne protokollen sammen med referent. Møtet ble erklært lovlig.

Følgende aksjonærer var representert ved personlig fremmøte:
Longva, Broch v/ fullmakt, Brustad/Reinem, Grenlund, Hamar, Alvestad Berglund, Hovdelien Midthaug, Klefsås, Roseng, Stærk, Aas, Bergum, Demirel, Thoresen, Støvind, Eriksen, Johansson, Østen Bergh, Ellingsen v/ fullmakt, Ødegaard v/ fullmakt, Gjeldnes, Stangeby v/ fullmakt, Grevstad og Nymark.

Av 32 aksjer var 26 representert.

Fra PHM Forvaltning AS møtte forretningsfører Espen Kjelsrud.

Espen Kjelsrud ble valgt som møteleder og referent. Til å godkjenne protokollen sammen med referent valgte forsamlingen Anne Marie Gjeldnes.

Sakene fikk følgende behandling:

Sak 1 – Styrets beretning for 2023

Styreleder og forretningsfører gikk igjennom styrets årsberetning. Enkelte punkter ble kommentert og ytterligere supplert. Styrets årsberetning ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 2 – Årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått post for post.
Det fremkom enkelte spørsmål som ble besvart. Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 3 – Godtgjørelse til styret for funksjonsåret 2023

Styrets forslag innebærer en samlet kompensasjon på kr. 45.000,-. Samme beløp som året før.
Forslaget ble diskutert og deretter enstemmig vedtatt.
Forretningsfører besørger utbetaling av honorarene.

Sak 4 – Budsjett for 2024

Styrets forslag til driftsbudsjett ble fremlagt. Det legges ikke opp til endringer i husleie utover ordinær kpi-regulering. Varmekostnad vises nå som egen post basert på fastsatt a konto månedsbeløp. Enkelte andre poster i budsjettet ble ytterligere kommentert.
Budsjettet ble deretter enstemmig tatt til etterretning som budsjett for 2023.

Sak 5 – Saker fra seksjonseiere

Seksjonseier Grenlund har fremmet 2 saker til årsmøtet:
5.1 Grenlund presenterte forslaget og forklarte hvordan C-profil lister kan minimere risiko for innbrudd i sameiet.
Årsmøtet diskuterte forslaget og det var enighet i at styret kan innhente tilbud på innkjøp og montering av C-lister.
Forslaget ble vedtatt med alminnelig flertall.
5.2 Utforske selvforsynt varmeløsning for forslaget.
Grenlund forklarte forslaget og årsmøtet diskuterte forslaget. Det ble enighet om at dette er et svært omstendelig prosjekt som bør undersøkes nærmere. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og eventuelt konferere med konsulenter for å finne ut hvor mye dette vil kunne koste sameiet og om det er mulig.

Seksjonseier Hamar fremmet flere saker til årsmøte:
5.3 Ønsker å fremmeforslag om å konkurranseutsette eiendomsforvaltningen.
Det ble presisert av sittende styret at dette ikke var aktuelt på nåværende tidspunkt, og det ble og opplyst at dette er et styreanliggende og ikke en årsmøtesak. Årsmøtet var enig i denne bestemmelsen.
5.4 Ryddighet i fellesareal. Dette er ikke en sak for årsmøtet, men det var enighet om at om det observeres noe som er satt igjen eller er til hinder for brannsikkerheten/nødutganger og fri ferdsel så må man melde fra til styret. Styret vil sende ut påminnelser.
5.5 Dugnadsgebyr. Saken ble trukket. Styret har allerede rettet dette og vil bli behandlet som en sak under saker fra styret.
5.6 Forslag om å øke godtgjørelsen til styret. Årsmøte diskuterte saken og kom frem til en enighet med alminnelig flertall at styrehonorarene økes med 50%.

Seksjonseier Marit Bergum fremmet følgende sak:
5.7 Arealet bak garasjene. Årsmøtet hadde flere forslag til bruken av arealet. Beplantning eller hinder for utnyttelse av tomten fra kommunens side. Det ble nevnt at man kunne gjøre en byttehandel med Oslo kommune mot trekanttomta, men av tidligere saker og forrige forretningsfører hører det til sjeldenhetene at kommunen gjør slike handler. Det ble nevnt granneloven, som kunne fungere som en beskyttelse mot felling av eksisterende trær. Det være seg beskyttelse, lovlighet, eller på bakgrunn av naturmangfold. Årsmøtet diskuterte forslaget og fant at det det er best å holde en dialog med kommunen og ikke vekke en sovende bjørn. Inntil garasjesaken er avklart vil også denne saken være avhengig av flere faktorer ved garasjene. Saken fikk ingen slutning. Styret vil holde i denne saken til andre faktorer er fastsatt.

Sak 6 – Saker fra styret

6.1 Styret redegjorde for en ny ordning med økt innbetaling på kr 100 pr seksjon og de som deltar på dugnad vil kunne få tilbakebetalt i etterkant av dugnad. Alle som deltar på dugnad vil bli registrert. Tilbakebetaling skjer ved en reduksjon i felleskostnader den nærmeste måned. Årsmøtet diskuterte og sa seg enig i denne nye ordningen med overveldende flertall. Ordningen med dugnadsgebyr bortfaller.
6.2 Innkjørsel på østsiden av bygget. Styret presenterte forslaget og årsmøtet diskuterte fordeler og ulemper ved en slik løsning. Det var mange forslag for og imot. Det ble blant annet nevnt fartsdumper og bommer for å begrense farten på bilene som kjører inn foran bygget, skilting, og andre tiltak som kunne begrense trafikken inn foran bygget. Det var

usikkert om disse tiltakene vil bli godkjent av renovasjons eller brannetaten. Det ble etter hvert en enighet i årsmøtet at man bør undersøke de ulike alternativene nærmere og eventuelle lover og regler før man kan fatte en beslutning. Årsmøtet ba styret følge opp denne saken videre og presentere ulike løsninger på et senere tidspunkt.

Sak 7 – Orientering fra styret
Styret informerte om status i garasjeprosjektet og ønsket en avstemming på hva som bør gjøres nå som prosjektet har blitt betydeligere mer kostbart enn opprinnelig oppgitt. Det var mange innspill på arealbruk, gjennomføring av prosjektet, eller utforming av garasjene. I henhold til de som har holdt i prosjektet er man bundet til en kontrakt med utbygger. Det ble diskusjon om det var mulig å komme seg ut av kontrakten, eventuelt kjøpe seg ut. Dette bør undersøkes nærmere. Årsmøtet konkluderte med at det ville være hensiktsmessig å engasjere en ekstern konsulent til å gå igjennom prosjektet og ta en vurdering på hva som ville være mest hensiktsmessig for sameiet på dette tidspunkt. Styret vil engasjere en ekstern konsulent og informere om alternativer når disse foreligger. Forslaget kan tas opp til votering på et senere tidspunkt på et ekstraordinært årsmøte.

Sak 8 – Valg

På valg var to styremedlemmer, Styreleder Lise Sørum Aas og styremedlem Jonas K. Lundblad er på valg. Henrik H. Sveen sa seg villig til å ta styrelederververt, Det ble derfor behov for to styremedlemmer. Markus S. Vetrhus og Asgeir Hovdelien Midthaug meldte sin interesse.. Alle ble valgt inn ved akklamasjon. Styret består etter dette av:

Henrik H. Sveen, styreleder, til våren 2026 (omvalg)
Markus S. Vetrhus, styremedlem, til våren 2026 (ny)
Petter L. Reinem, styremedlem, til våren 2025 (ikke på valg i år)
Asgeir Hovdelien Midthaug, styremedlem, til våren 2026 (ny)

Alle valg var enstemmige.

Dermed var det formelle møtet avsluttet.
Ingen flere saker til protokollen.

Møtet ble avsluttet ca. kl 21.00.

Anne Marie Gjeldnes (s.)
Protokollvitne

Espen Kjelsrud (s.)
Møteleder/referent

Den 27. april 2022 kl 18.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AS Hovinveien 11 og 13 i styrerommet i Hovinveien 11 A.

Møtet åpnet med å godkjenne innkalling, registrering av oppmøte og fullmakter, valg av møteleder og valg av én person til å undertegne protokollen sammen med referent. Innkalling og møtet ble erklært lovlig.

Følgende aksjonærer var representert ved personlig fremmøte:
Longva/Pettersen, Broch, Selnes/Thorstensen, Berglund/Sveen (fra og med sak 8), Røed/Nylenna, Klefsås/Jakobsen, Roseng, Stærk, Aas/Lindsholm, Bergum, Karlsson/Labba (fra og med sak 5), Demirel (til og med sak 8), Thoresen, Støvind, Vetrhus, Gjeldnes, Stangeby, Årset og Grevstad.
Sak 1-4: 17 oppmøtt
Sak 5-11: 18 oppmøtt

Ved fullmakt: Meschi/Nondal, Lie, Bergh/Lundblad, Ellingsen og Ødegaard. (5 stk.)

Av 32 aksjer var 22 representert på sak 1-4 og 23 på sak 5-11.

Fra Sefbo Forvaltning AS møtte Morten Henriksen.

Morten Henriksen ble valgt som møteleder og referent. Til å godkjenne protokollen sammen med referent valgte forsamlingen Mette Johanne Longva.

Sakene fikk følgende behandling:

Sak 1 – Styrets beretning for 2021

Styreleder gikk igjennom hovedpunktene i styrets årsberetning. Diverse punkter ble kommentert. Styrets årsberetning ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 2 – Årsregnskap 2021

Årsregnskapet ble gjennomgått post for post. Det fremkom enkelte spørsmål som ble besvart. Regnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

Sak 3 – Godtgjørelse til styret og tillitspersoner for funksjonsåret 2021/2022

Styrets forslag ble diskutert.
Forslaget ble deretter enstemmig vedtatt.
Forretningsfører besørger utbetaling av honorarene.

Sak 4 – Budsjett for 2022

Styrets forslag til driftsbudsjett ble fremlagt. Det ble stilt spørsmål om ikke driftsinntektene burde vært budsjettert høyere som følge av finansiering av garasjeprosjektet, men dette vil først komme i budsjettet for 2023.
Budsjettet ble deretter enstemmig tatt til etterretning som budsjett for 2022.

Sak 5 – Innføring av dugnadsgebyr

Styret redegjorde for hvorfor det bør innføres dugnadsgebyr. Forslaget ble diskutert og deretter stemt over.

Avstemmingen ble som følger:
Antall stemmer for – 23
Antall stemmer mot – 0
Antall blanke stemmer – 0

Det blir dermed innført et årlig dugnadsgebyr på kr 1000,- per enhet fra og med 2022.

Sak 6 – Årlig økning av husleie for å beholde likviditeten

Styret redegjorde for sitt forslag om å øke felleskostnadene hvert år de neste fem årene, enten med en fast prosentsats på 5 % eller i henhold til økningen i konsumprisindeksen (KPI) for foregående år.
Forslagene ble diskutert og det ble også fremmet et forslag om at dagens praksis, hvor styret justerer felleskostnader og gjennomfører kapitalinnkallinger etter behov, videreføres.

Avstemmingen ble som følger:
Forslag 1: Felleskostnader økes med 5 % hvert år – 7 stemmer
Forslag 2: Felleskostnader økes i henhold til økning i KPI for foregående år – 12 stemmer
Forslag 3: Dagens praksis videreføres: 2 stemmer
I tillegg var det 2 blanke stemmer.

Forslag 2 ble vedtatt.

Sak 7 – Petersborg nabolagshus – informasjon og forslag om bruksavtale

Styret presenterte samarbeidsavtalen med Petersborg nabolagshus. Det ble kommentert fra flere at dette var et godt tiltak for boligselskapene i området, spesielt for barn og unge.
Det ble deretter stemt over hvorvidt boligselskapet skal inngå en avtale med Petersborg.

Avstemmingen ble som følger:
Antall stemmer for – 19
Antall stemmer mot – 2
Antall blanke stemmer – 2

Forslaget ble dermed vedtatt.

Sak 8 – Status garasjesak og utvendig vedlikehold

Styret oppdaterte på status i garasjeprosjektet. Det ble stilt spørsmål og det kom ulike innspill til gjennomføringen av prosjektet. Styret ble bedt om å følge følgende prinsipper i forbindelse med gjennomføringen: 1) Å redusere kostnader så mye som mulig 2) Søke om og undersøke muligheter for økonomisk støtte og dispensasjoner 3) At kostnaden for garasjene i størst grad skal finansieres av de som skal disponere garasjene.

Sak 9 – Opptak av nytt lån inntil k 5.500.000,-

Styret ba om en fullmakt for å ta opp et lån på vegne av boligselskapet på inntil kr 5.500.000,- til gjennomføring av garasjeprosjektet og utvendig vedlikehold.
Avstemmingen ble som følger:

Antall stemmer for – 21
Antall stemmer mot – 2

Styrets forslag ble vedtatt med mer enn 2/3 av stemmene.

Sak 10a – Innkomne forslag fra Marit Bergum

Bruk av vaskeri – innføring av betaling

Forslaget ble diskutert og det ble deretter gjennomført avstemming over innføring av betaling i fellesvaskeriet på kr 15,- per vask/tørk.

Antall stemmer for: 22
Antall blanke stemmer : 1

Forslaget ble vedtatt.

Ekstra innbetalinger

Styret støtter ikke forslaget om at ekstra innbetalinger skal fordeles på antall beboere per enhet. Saken bortfalt etter godkjenning fra forslagsstiller.

Forslag om individuell betaling av forbruksvann

Forslagsstiller hadde i forkant av generalforsamlingen innhentet et tilbud fra ISTA Norge AS som ble delt ut og lest opp i møtet.

Forslaget ble deretter diskutert og det ble stemt over at nytt styre ser på muligheten for individuell måleravlesning.

Avstemmingen ble som følger:
Antall stemmer for – 22
Antall blanke stemmer – 1

Forslaget ble vedtatt.

Sak 10b – Innkomne forslag fra Anne Marie Gjeldnes

Forslag om å begrense leie av containere

Forslaget ble diskutert. Styret mener at det er nødvendig med leie to ganger i året.
Saken bortfalt etter godkjenning fra forslagsstiller.

Rettferdig fordeling av strømutgifter

Styret støtter forslaget om at det innføres betaling for å bruke fellesarealene til frysere/kombiskap.

Forslaget ble diskutert og det ble stemt over innføring av betaling på kr 75,- per måned for frysere/kombiskap som står i fellesarealene.

Avstemmingen ble som følger:
Antall stemmer for – 22
Antall blanke stemmer – 1

Forslaget ble vedtatt.

Forslag om vedlikeholdsplan

Styret har vært i dialog med Hovinveien 3-5 og 7-9 om samkjøring i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan. Av økonomiske hensyn er det ikke ønskelig å prioritere dette nå.
Saken bortfalt etter godkjenning fra forslagsstiller.

Sak 11 – Valg

På valg var styreleder og to styremedlemmer. Styret hadde i forkant av møtet fått kandidater til samtlige verv. Lise Sørum Aas ble foreslått som styreleder for to år, mens Jonas Kvikstad Lundblad og Marie Stanghov Thorstensen ble foreslått som styremedlemmer for henholdsvis to og ett år.

Kandidatene ble valgt ved akklamasjon og styret består etter dette av følgende personer:

Lise Sørum Aas, styreleder, til våren 2024
Jonas Kvikstad Lundblad, styremedlem, til våren 2024
Mathias Grevstad, styremedlem, til våren 2023 (ikke på valg i år)
Marie S. Thorstensen, styremedlem, til våren 2023

Møtet ble avsluttet ca. kl 20.25.

Morten Henriksen (s.)
møteleder/referent

Mette Johanne Longva (s.)
protokollvitne

Nordvik Bjørvika

Att.: Oda Sagstuen

Deres ref.: 34-0026/25
Vår ref.: 302-11A-201 Tonje Olsen

Hovinveien 11 Og 13 AS - Aksje nummer 32 - Gleditsch Brustad, Eline og Lindheim Reinem, Petter

Deres henvendelse av 03.03.2025 vedrørende salgsoppdrag på leilighets nr. 201 i Hovinveien 11 Og 13 AS er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Aksjelag:	Hovinveien 11 Og 13 AS
Org.nr.:	933472744
Leilighetsnr.:	201
Aksjeeier:	Gleditsch Brustad, Eline Lindheim Reinem, Petter
Adresse:	Hovinveien 11 A, 0576 OSLO

Forsikring

Aksjelagets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	82737340

Aksje

Aksjenummer :	32
Antall aksjer:	1
Aksjenes pålydende:	3125,00

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	36 160
Andel formue pr 31.12.2024	2 645

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

A KONTO VARMEBIDRAG	1 200,00
DUGNADSBIDRAG	100,00
FELLESKOSTNADER	4 200,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 500,00 (+ kr 300,- til garasje)

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantsettelser

Prioritet	Pantnavn	Panttype	Pantdato
1	Storebrand Bank ASA	Pant	22.07.2020

Lån
Selskapet har per tiden lån i Dnb, lån nr 1211.21.43589 med rente 5,90% serielån med reell innfrielsesdato 10.01.2030. rest: 1.157.126,-

Diverse
Garasjeplass med depositum følger med salget. Selskapet planlegger bygge inntil 20 nye garasjer samt å oppgradere uteområdene. tiltakene vil sannsynligvis medføre økning av månedlig husleie med ca.200-300 kronerArbeidet vil antakelig bli utført i 2025 eller 2026. Viser til protokoll fra ordinær generalforsamling 27. april 2022 hvor det er vedtak som gir styret fullmakt til å ta opp nytt felles lån inntil kr. 5.500.000,-.

Det er varslet oppstart planarbeid for Ensjøveien 8, hvor OBOS ønsker å rive eksisterende bygningsmasse og oppføre ca. 45 nye leiligheter, jamfør vedlegg. Arbeidet er i startfasen og grunnarbeider har startet.

Styret
Styreleder: Henrik Haraldsen Sveen,e-post: hhsveen@gmail.com, mob 97717613.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato:
6 335,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Skal det noteres pant/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.
Noteringsgebyr - kr 4.375,- ink. mva pr. notering
Transportnoteringshonorar - kr 10.375,- inkl. mva.
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligaksjelaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det

oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt til transport bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no. Pantedokument til kjøpers bank som ikke er signert elektronisk må sendes per post.

Stabekk, 03.03.2025
for Hovinveien 11 Og 13 AS

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Tonje Olsen
Regnskap- og eiendomsforvalter

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KB] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hovinveien 11 - 13	Gnr.128,bnr.80	80/3361

Byggherre

Hovinveien 11 - 13 A/S
v/Kr. Kristiansen
Hovinveien 11

OSLO 5
KV/EB

Ansvarshavende

Bygm. Erling Dervå
Sponstuveien 53 B

OSLO 12

Dato

8. februar 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Det påtales at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Nr. C-16. ANDVORD.

Oslo
AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 579/1950.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr .....

under 11/2-1948. anmeldte byggearbeide

Våningshus

på gårds nr. 128. bruks nr. av 1. Bl. A.

tomt nr. 11+13. vei Hovindveien. Töyen.

tilhørende A/S Ryghslökkens Boligselskap. v/Rich. Pedersen.

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 7/2-1952. er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5/12-1951.

Vann- og Kloakkvesenet, den 26/3-1952.

Feiermesteren, den 8/3-1951.

Oslo, Aker bygningskontroll 9. april 1952.

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

Thor Bjørnseth.
Bygningsinspektør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Garasjer for 18 stk. biler. /EB

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Gnr. 128, bnr. 40, Hovindvn.11-13	Gnr. 128, bnr. 40.	56/3159

Byggherre

A/S Hovindveien 11 og 13's
garasjelag,
v/ revisor Leif L. Østbøe,
Hovindveien 13 a, Oslo.

Ansvarshavende

Monteringsformann G. Lundberg,
Lettmetallavdelingen,
Fornebu.

Dato
12. januar 1959.

Arbeidets art
Garasjer for 18 stk. biler.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

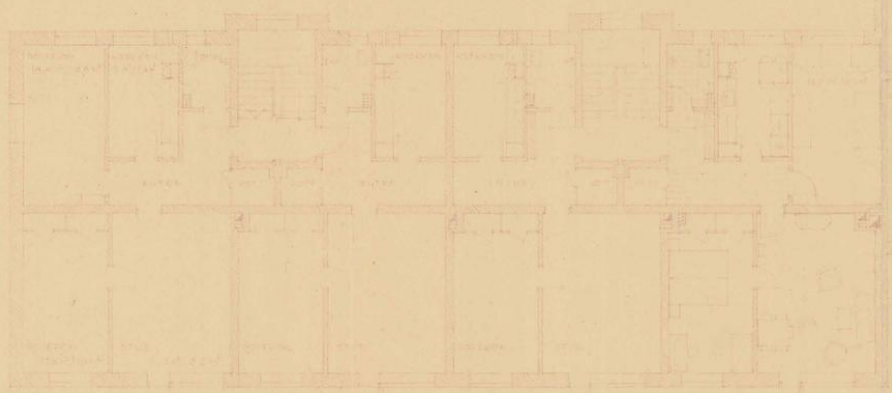
Midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

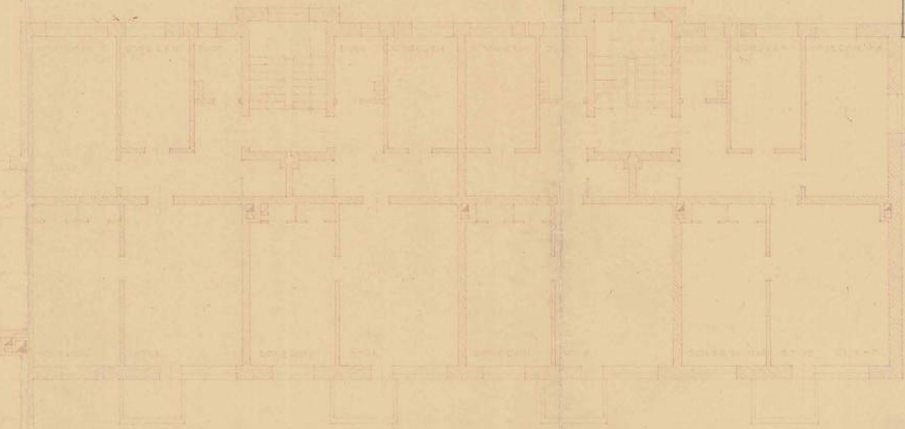
Byggesaksbehandler
distriktsingeniør
H. Stangeland.

3 stk 4×4 = 16 (24) 40
2 stk 4×4+1 17 (2) = 34
74 pers.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Mottatt 11-2-48
D. J. nr. 2080/48
Bl. nr. 5
125 m² pr. 1 sal

AKER HELSERÅD
Dagens nr. 50
Kontrollnr. 10/48





pipen i leiligheten utgå?
GO
for ferdigbehandlet mot
utvendig tegning forlangt!

A

1:100

HELGE BRÅSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
6011

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Berørte hjemmelshavere

Dato: 08.08.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201616414-91 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Guro Wiksten Brenk | Arkivkode: 512.1

Detaljregulering i Ensjøveien 4 er vedtatt

Bystyret vedtok 19. juni 2019 å omregulere Ensjøveien 4 fra industri til bolig, barnehage og forretning/kontor/bevertning. Neptune Properties AS planlegger å oppføre to blokker i 4–5 etasjer. Dette gir ca. 84 leiligheter. Det skal etableres inntil 500 m² forretning/kontor/bevertning i 1. etasje mot Ensjøveien.

Vedtaket lyder slik:

«Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Ensjøveien 4/Ensjø, som omreguleres til:

Bebyggelse og anlegg
• Bolig/forretning/barnehage/kontor/bevertning
Hensynssoner
• Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H190

som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OSO-201616414-2 datert 23.01.2018.»

Dette brevet er Plan- og bygningsetatens beskjed til grunneiere og festere i planområdet, og til andre rettighetshavere og naboer som er direkte, berørt eller som tidligere har sendt inn bemerkninger. Vedtaket er også kunngjort i Aftenposten og på Oslo kommunes nettsider.

Hva skjer videre?

Reguleringsplanen fastsetter fremtidig bruk av området denne planen omfatter. Planen er bindende for nye byggesøknader om tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

Du som er tiltakshaver må være oppmerksom på at hvis det går mer enn ti år før søknadspliktige bygge- og anleggstiltak etter planen settes i gang, må vi forsikre oss om at planen er oppdatert. Tiltakshaveren er ansvarlig for å skaffe de nødvendige opplysningene og dokumentasjonen som vi trenger for å vurdere dette.

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Les mer om saken

Den vedtatte planen er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn www.oslo.kommune.no/saksinnsyn. Søk på saksnummeret som du finner øverst i dette brevet. Du kan også få se saksdokumentene, med plankartet og reguleringsbestemmelsene, i vårt kundesenter i Vahls gate 1.

Ønsker du å klage på vedtaket, må du sende klagen til Plan- og bygningsetaten senest 02.09.2019.

Gå til http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/sidinmening «Vedtatt plan» og finn riktig sak. Her kan du sende inn klage. Du kan også sende oss klage per brev.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning ligger vedlagt dette brevet.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Avdeling 1

Vedlegg i sak 201616414-91	
Nr	**Beskrivelse**
1	Underretning om vedtatt plan - Ensjøveien 4 (Dette dokument)
2	Orientering om klageregler, erstatning og innløsning

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hovinveien 11-13 AS
v/ Einar Molland
Hovinveien 11-13
0576 OSLO

Dato: 31 OKT. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200702020-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 11-13	Eiendom:	128/40
Tiltakshaver:	Hovinveien 11-13 AS	Adresse:	Hovinveien 11-13, 0576 OSLO
Søker:	Martinsen & Brodahl AS	Adresse:	Schweigaards gate 58 C, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 11-13

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Jakobsen

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovinvn. 11-13 A/S, v/Schultz
Hovinveien 11B

0576 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940057094	95/59143

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
19. september 1995

Arbeidssted : 128/0040 Hovinveien 11-13
Byggherre : Hovinvn. 11-13 A/S, v/Schultz, Hovinveien 11B, 0576 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 29.01.2018

Deres ref.: Frode Borgen Vår ref.: 201707872-5 Saksbeh.: Jetmir Sabani Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOVINVEIEN 11 OG 13	Eiendom:	128/40/0/0
Tiltakshaver:	HOVINV 11 OG 13 AS	Adresse:	v/Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Hovinveien 11 Og 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 24.01.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HOVINV 11 OG 13 AS, v/Borge Forvaltning AS, Postboks 1266 Vika, 0111 OSLO,
eiendom@borgeforvaltning.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III ✆ 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjetilbygg for 7 biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hovindveien 11 - 13.	gnr. 128, bnr. 40	60/3161

Byggherre

A/S Hovindgeien 11 og 13's
garasjelag
Hovindveien 13
Hovind.

Ansvarshavende

Tömmermester H. Nielsen
Boks 13
Fornebu.

Dato MA/GN

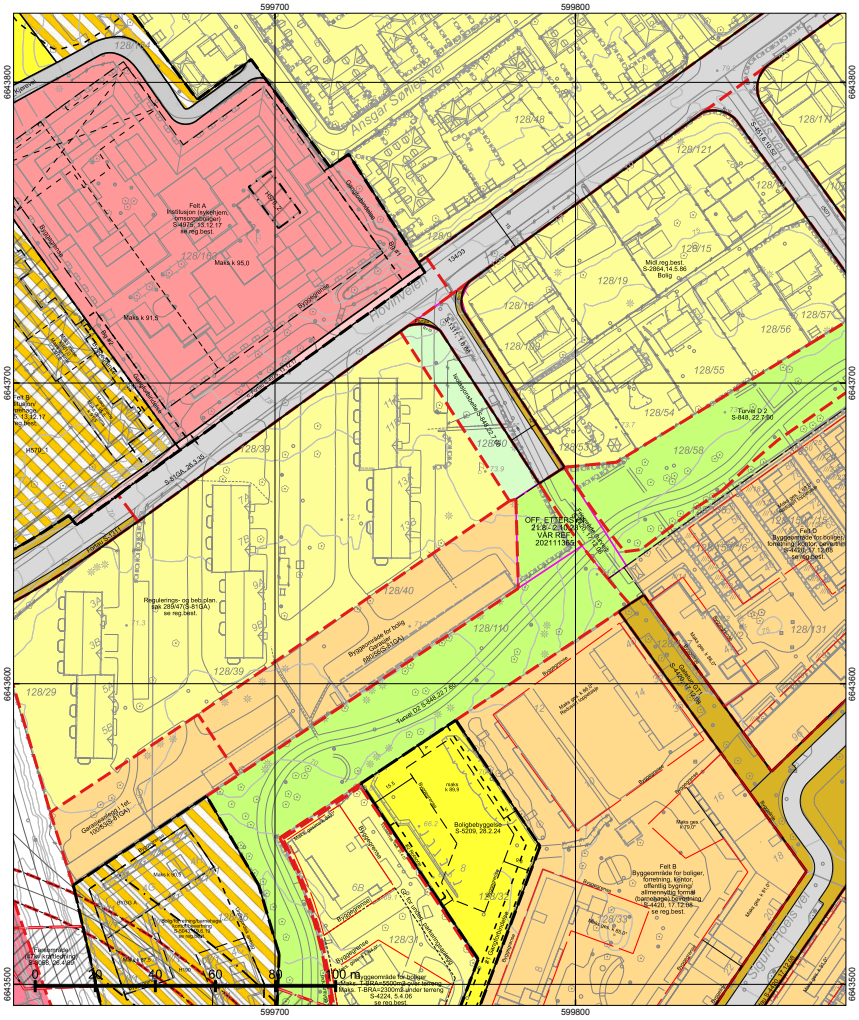
21. april 1961

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglest erklæring.

Bygningsinspektør
G. Amundsen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138736/ 86506033
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: HOVINVEIEN 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/40

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel
- Innkjøring

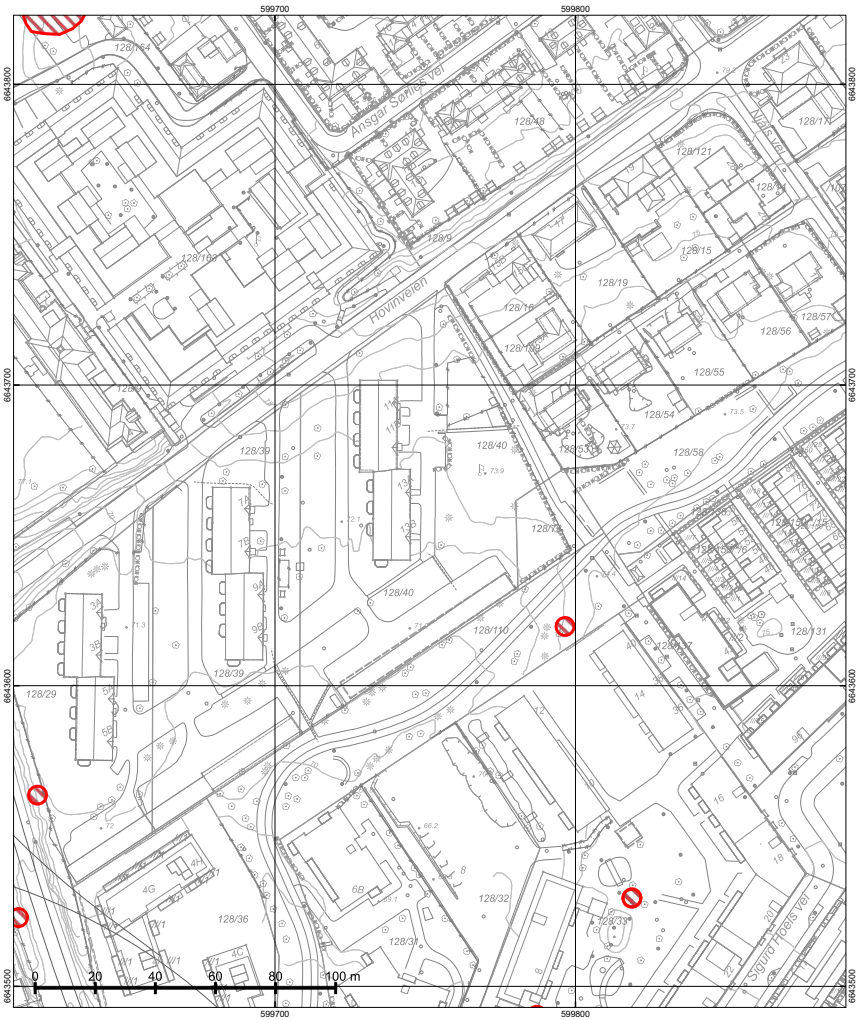
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

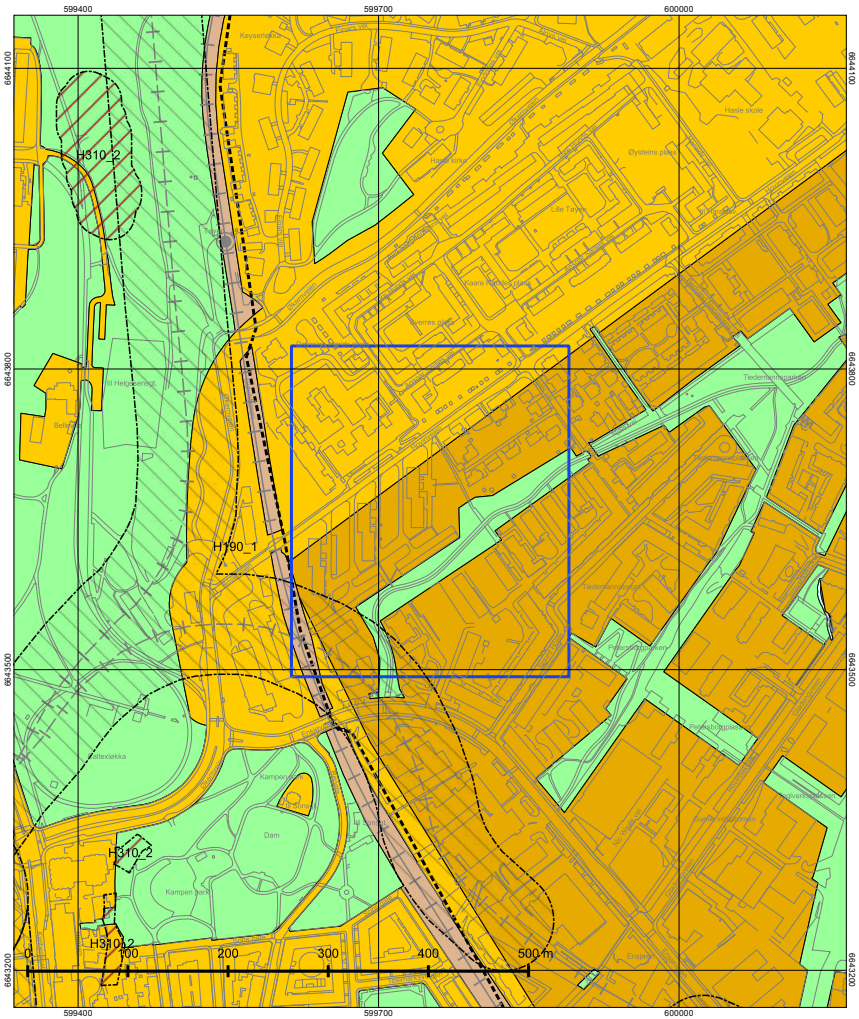
Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138736/ 86506033
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: HOVINVEIEN 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/40

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138736/86506033
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

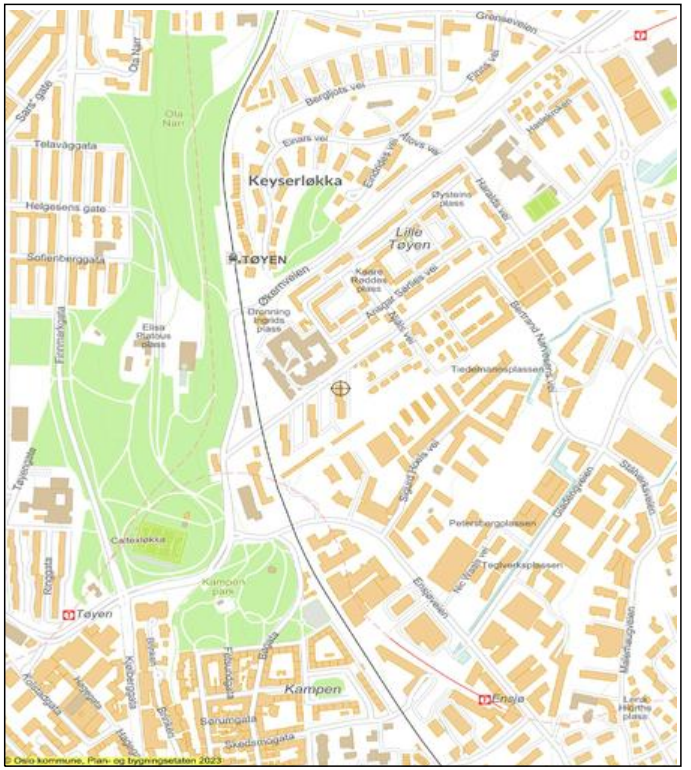
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Hovinveien 11 A
Gnr bnr : 128 / 40

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Hasle


Grenseveien
Ola Narr
Sarc' gate
Telavåggata
Helgesens gate
Sofienberggata
Keyserløkka
Lille Tøyen
TØYEN
Tøyen
Kampen
Enebakkveien
Hovinveien
Hovinsalen
Ryensvingen
Ryensvingen
Ryensving

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oda Sagstuen
HOVINVEIEN 11A

Dato: 20.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506033
8322755

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 40

Vi viser til bestilling av 20250220 for HOVINVEIEN 11A.

GNR. 128 BNR. 40

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1949.

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

8017 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

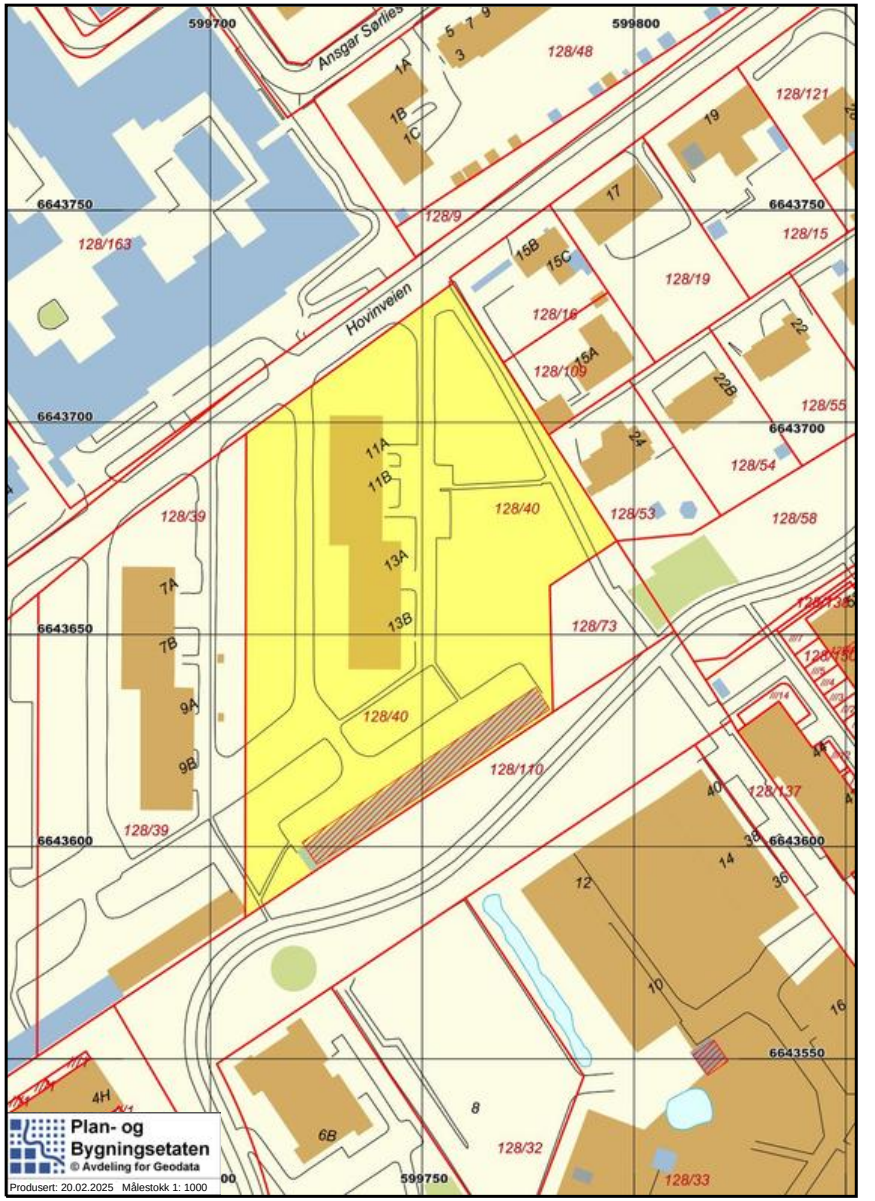
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

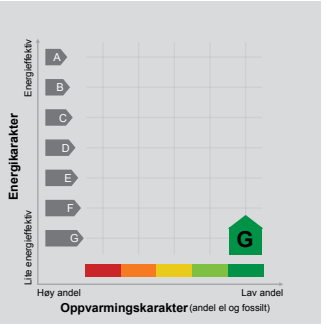
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



ENERGIATTEST

Adresse	Hovinveien 11A
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285396
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-109642
Dato	23.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tetting av luftlekkasjer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0026/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovinveien 11A 0576 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no