

Hovinveien 7A



Velkommen til

Hovinveien 7A



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

Hasle / Lille Tøyen

Gjennomgående 3(4)-roms med solrik balkong - Barnevennlig beliggenhet med grøntarealer - V.V og fyring inkl.

Prisantydning	6 000 000,-
Fellesgjeld	95 249,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	6 109 442,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 292,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1951
Telefon	453 95 315
E-post	m.gronnslett@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til idylliske Hovinveien 7A presentert av Marthe Grønnslett v. Nordvik Bjørvika. Her har vi gleden av å presentere en gjennomgående 3(4)-roms beliggende i sjarmerende og fredfulle omgivelser på Hasle/Lille Tøyen. Leiligheten har en lys og gjennomgående planløsning med stor stue, separat kjøkken, to romslige soverom vendt mot rolige omgivelser, et flislagt bad med plass til vaskemaskin og innbydende entré. Perfekt beliggenhet med nærhet til nyåpnede Tøyenbadet, idylliske Tøyenparken, Kampen, Hasle Torg og mer. Leiligheten har behov for modernisering og er perfekt for deg som ønsker å skape ditt drømmehjem.

- Kort om eiendommen;
- To boder
- Mulighet for 3 soverom
- Solrik nord vestvendt balkong
- Akonto fjernvarme/vv inkludert
- Moderniseringsbehov
- Aksjelaget har felles parkering

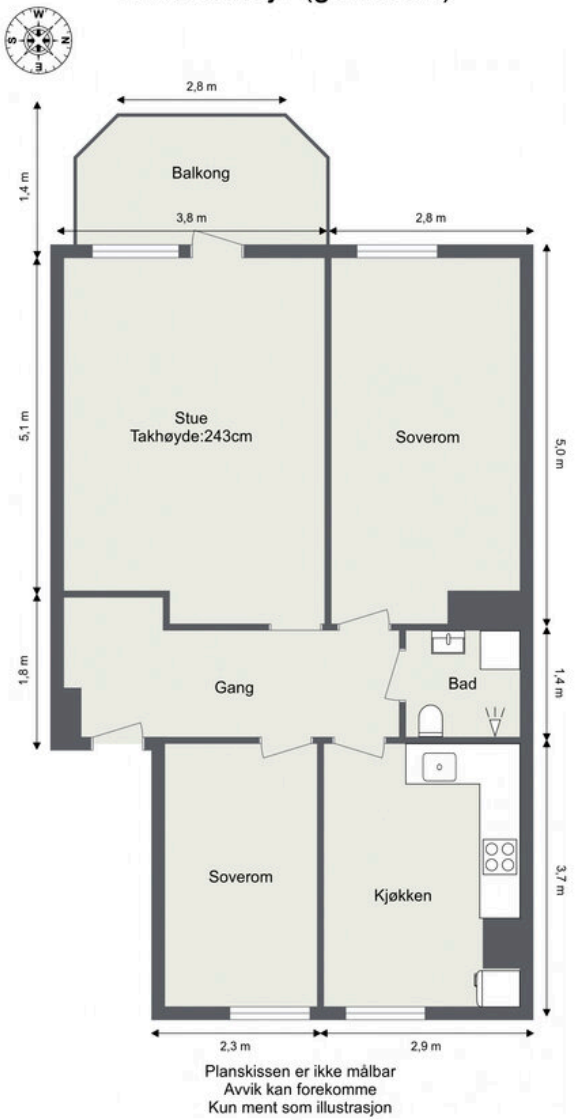
Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 9 kvm. Ekstern loftsbod og kjellerbod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 7 kvm. Nord vestvendt balkong.

Hovinveien 7A
Hovedetasje (gulvareal)



Plantegning






















LE RÊVE JAUNE






LE RÊVE JAUNE
LA FRAÎCHEUR DES CITRONS











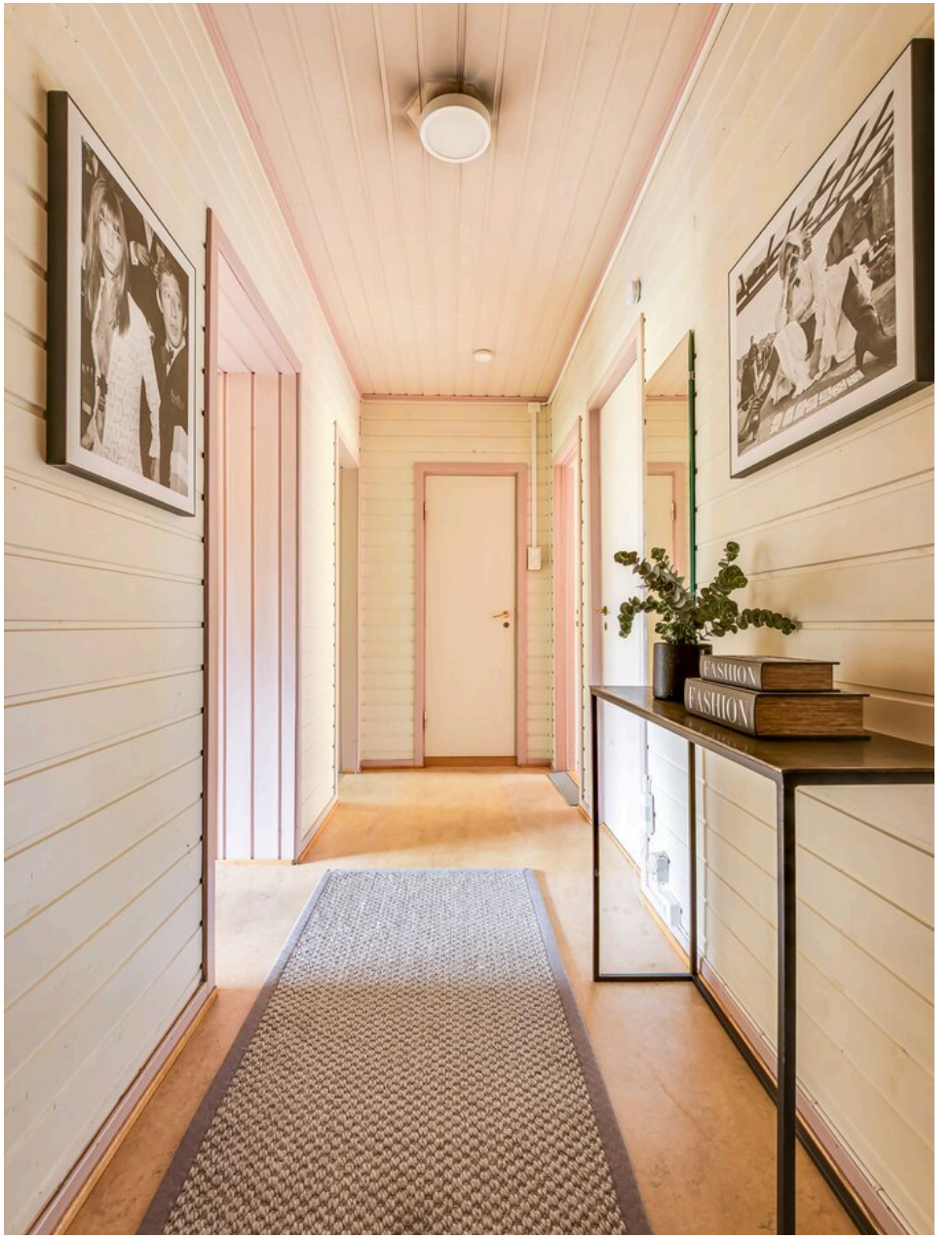











FASHION
FASHION

Informasjon

Hovinveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0204/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Arne Backer Grønningsæter

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
95 249,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 095 249,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 109 442,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 118 742,- (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
1951

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 9 kvm. Ekstern loftsbod og kjellerbod.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 7 kvm. Nord vestvendt balkong.

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

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Leiligheten ligger i et populært aksjelag med barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Tøyen/Hasle. Her bor du omringet av flotte grøntarealer rett utenfor døren.

Entré:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Her finner du et romslig garderobeskap, 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. De store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Herfra har du utgang til en solrik, nord vestvendt balkong på ca. 7 m².

Kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med vask. Frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin og ventilator med omluft. Kjøkkenet har behov for modernisering. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger leiligheten.

Det er mulighet for å etablere et ekstra soverom ved å flytte kjøkken ut til stue.

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 2011 tatt i regi av aksjelaget. Vannbåren gulvvarme. Baderomsinnredningen består av veggmontert toalett, nedfelt servant, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er også tilgang til fellesvaskeri.

Lagringsplass:
Det er godt med lagringsplass i loftsbod på 6 kvm (10 kvm gulvareal) og kjellerbod på 3 kvm.

Tilstandsrapporten for eiendommen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringskort til leiligheten. Parkeringsplassene er unummererte på felles tomt.
Aksjelaget har 4 felles ladepunkter og har gjort klart for 4 punkter til som kan installeres ved økt behov.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, det ble på et tidspunkt bygd ny veranda

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)
Ja
Beskriv: Det er noe fukt i kjeller. I følge et styremedlem vi har snakket med er det planer om drenering.

Bygningssakkyndig

Stavern taksering AS v/ Eirik H. Brynhildsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av tegl. Leiligheten holder normal standard, og har bad med varme i gulv, belegg og vegg til vegg teppe på gulv i alle oppholdsrom. Stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med profilerte fronter, laminat benkeplate, og plass for hvitevarer. Leiligheten har oppgraderingsbehov, mindre og større avvik som vi har gitt TG 2-3 som en eventuell kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong i stål og betongkonstruksjon mot nordvest ca. 7m2. Dekke med utendørsteppe.
Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Dagens krav er 100 cm. Rekkverk på balkong har høyde under dagens forskriftskrav (målt til ca. 90 cm) og vurderes å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det er ikke observert løse deler eller tegn til svekket bæreevne.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Avviket vurderes å ha liten praktisk betydning, men lavere høyde enn dagens krav kan gi redusert sikkerhet ved bruk.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Betonggulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt skjevheter i gulv. Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punktet på gulvene. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver observert opp mot 23mm høydeforskjell på gulv i stue og ett soverom.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendig > Radon
Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radonmålinger og tiltak skal normalt utføres i regi av borettslaget.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Vannbåren varme med radiatorer og via tak i stue.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenventilator montert i overskap med omluft. Avtrekk til luftepipe på vegg.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er kun ventilator med omluft og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Luftepipen har kun naturlig avtrekk og kan ikke forseres.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Dører

Leiligheten har hovedytterdør i tre mot oppgang. Polstret på innsiden.
Vurdering av avvik: Det er avvik: Døren har synlige bruksmerker, sprekker i karm og flassing i malingssjiktet. Overflatene fremstår slitt etter alder og bruk. Det kan ikke påvises at døren er brann og lydklassifisert.
Konsekvens/tiltak: Døren bør oppgraderes til en brann og lydklassifisert dør.

Innvendig > Overflater
Gulv: Belegg og teppe i stue og soverom, flis på bad.
Vegger: malte plater, panel og tapet, samt malt betong og flis på bad.
Himling: malt betong, takplater med vannbåren varme i stue, plater på bad.
En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Belegg og teppe har slitasje/misfarging. Takplater i stue med elde. Det er stedvis noen sår og merker.
Konsekvens/tiltak: Flere overflater vurderes å ha nådd forventet brukstid og bør påregnes skiftet/utbedret ved oppussing. Tiltaket anses som estetisk og normalt vedlikehold.

Innvendig > Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere av dørene har bruksmerker og generell slitasje. Det er registrert løse dørvridere og dører som ikke lar seg lukke helt grunnet små ramper ved tersklene. Dørene vurderes ellers å være i funksjonell stand.
Konsekvens/tiltak: Dørene har redusert funksjon og bør justeres og vedlikeholdes. Løse vridere bør strammes eller skiftes, og rampene kan eventuelt fjernes eller tilpasses for å sikre normal lukking.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer.
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue og ett soverom mangler ventiler.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har plass for hvitevarer. Kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med omluft. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert. Det var ikke et krav i byggeåret, men disse bør monteres for å forhindre skader.
Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er stedvis svelling og skader på innredningen, det er behov for justering av skuffer og fronter.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Sår på overflater bør males for å unngå svelling.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til minst 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30mm.
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Det er registrert sprekk i silikon-/elastisk fugemasse mellom gulv og vegg i dusjsonen. Dette kan medføre at vann trenger inn bak fliser eller belegg over tid dersom det ikke utbedres. Ingen synlige tegn til fuktskade på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Fugen bør fjernes og påføres på nytt med egnet elastisk

fugemasse for våtrom. Det anbefales å følge opp området jevnlig for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. En dusjdør er tatt ned og erstattet med dusjforheng.
Vurdering av avvik: Det er svelling på servantskap.
Konsekvens/tiltak: Bør overflatebehandles for å hindre utvikling.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Det er mekanisk avtrekk.
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommet. Det er ventil på vindu. Tilluftsspalte under døren er for smal.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluftsspalte på minst 10mm under dør.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger leiligheten.

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

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

Adgang til utleie

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 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann. Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 292,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer A-konto varmtvann og fyring, kabel-tv/internett, , felles bygningsforsikring, vedlikehold/drift fellesareal, vaktmestertjeneste, avdrag og renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 538 660,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 154 641,- 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.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Leiligheten er en del av boligaksjeselskapet A/S Hovinveien 7 og 9. Selskapet består av 32 aksjer (leiligheter).
- Boligselskapet har sykkelskur ute til sykkelparkering samt et felles hobbyrom i nr. 9A.
- Det er ikke tillatt med husdyrhold hvis det ikke er søkt godkjenning fra styret, jfr. husordensreglene.
- Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill når bruken ikke er til vesentlig sjenanse for naboene og avsluttes senest kl. 2100.
- Det praktiseres dugnadsarbeid i selskapet, og styret har anledning til å fakturere et dugnadsgebyr ved manglende deltakelse
- Vedtekter og eventuelt ordensreglement følger vedlagt.
- Det er fellesvaskeri i boligselskapet (det er for øvrig opplegg til vaskemaskin på bad)
- Styret byttet fra 01.01.25 forretningsfører til OBOS eiendomsforvaltning grunnet feil hos eksisterende forretningsfører som gjorde at alle regninger ikke ble betalt. I juni 24 ble felleskostnadene satt opp med 15% for å dekke økte kostnader knyttet til prisstigning osv.

Boligselskapet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan, som gir en grundig gjennomgang av hva som bør gjøres og når, med kostnadsoverslag. På generalforsamlingen i 2024, ble det tatt opp at det var behov for et låneopptak på ca kr 2 000 000,- til drenering og lamper i fellesareal. I og med prisene er noe usikre, ba styret på årsmøte i 2025 om et vedtak på låneopptak med en ramme på kr 2 300 000,-, med samme formål som i 2024; drenering og lamper. Dette ble vedtatt. Låneopptaket kan medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 95 249,-pr. 07.10.2025

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenr.: 12133671003
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,90%
Restsaldo: 3 047 988,00
Innfrielsesdato: 01.11.2036
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Aksjelaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 12133671003
Restsaldo: 95 249,52
Kapitalkostnader: 1 150,94

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold skal godkjennes av styret før anskaffelse.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 82737154

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 med idyllisk beliggenhet mellom Lille Tøyen Hageby og Kampen park – like ved Tøyenparken. Her bor du midt i byen, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Rett utenfor leiligheten finner du bilfrie turstier i grønne omgivelser, samt lekeplasser, grillområder og egne treningssoner. Tiedmannsparken ligger rett utenfor tomtegrensen og binder sammen de nærliggende parkene med det store grøntområdet på Valle Hovin.

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.

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.

Nærområdet byr på en rekke attraktive tilbud og fasiliteter:

- Lille Tøyen Hageby – Sjarmerende boligområde med blant annet et nyåpnet bakeri (ca. 400 meter).
- Boulangerie M – Populært bakeri og pizzasted med kveldservering (ca. 270 meter).
- Kampen park – Grønt og barnevennlig friområde (ca. 650 meter).
- Kampen bydel – Med blant annet Kampen kirke, flere kafeer, blomsterbutikk og den tradisjonsrike slakterforretningen Ruud (ca. 950 meter).
- Kampen Økologiske Barnebondegård – Et hyggelig tilbud for barnefamilier (ca. 800 meter).
- Botanisk hage – Et populært og fredelig grøntområde med planter fra hele verden.
- Tøyenbadet – Nyåpnet og moderne badeanlegg.
- Tøyenparken – Kjent for Øyafestivalen og som et populært akested om vinteren.
- Hasle Torg og T-bane – Et nyere nærsenter med butikker og spisesteder (ca. 950 meter).
- Tøyen Torg – Et livlig torg med kafeer, spisesteder og kulturtilbud (ca. 850 meter).
- Ensjø Torg – Nyutviklet område med servicetilbud og kollektivknutepunkt (ca. 900 meter).
- Jordal Amfi – Moderne idrettsarena og skøytebane (ca. 1.100 meter).

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser - Ensjøveien / Tøyen stasjon
- Linje 60

Finnmarksgata
- Linje 20

Grenseveien
- Linje 21

Togforbindelser - Tøyen stasjon
- Linje R31

Ensjø T
- Linje 1 – 4

Tøyen T
- Alle linjer (1-6)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "boligblokk" datert 1951.

Ytterligere så foreligger det;
Ferdigattest Hovinveien 7-9 - Garasjerekke - 13.08.2012
Ferdigattest Hovinveien 7-9 - Rehab vaatrom (alle seksjoner) - 24.11.2011
Ferdigattest Hovinveien 7-9 - Balkonger - datert 27.12.1995
Ferdigmelding Hovinveien 7-9 - Garasje 9 biler - 1959
Ferdigattest Hovinveien 7-9 - Utvidelse garasjebygg - 1962

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med bestemmelser i S-81GA, 28947, 10053, 68056 og KDP-17.

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/

Følgende plansaker foregår i området;
Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
Saksnr 202202903
Vedtatt 16.12.2020

Planprogram;
Planprogram og Veiledende plan for offentlig rom for Hasle og Valle Hovin
Planprogrammet skal vise et forslag til fremtidig byutvikling innenfor planområdet, med anbefalinger for blant annet bystruktur, arealformål, torg, parker og grøntområder. Planprogram og veiledende plan for offentlig rom (VPOR) skal gi rammer for fremtidige reguleringsplaner innenfor planområdet. Valle Hovin skal videreutvikles som det viktigste arealet for idrett og rekreasjon i Hovinbyen.

Følgende byggesaker foregår i området;
Ensjøveien 3 - riving av bebyggelse
Saksnummer - 202510575

Hovinveien ved nr. 11 A - 13 B - Riving av garasjer og oppføring av 22 garasjer
Saksnummer - 202509881

Hovinveien 15 A - Tilbygg, fasadeendringer og bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer - 202457842

ved Ensjøveien / Hovinveien - Rehabilitering og utskifting av jernbanebru
Saksnummer - 202451035

Ensjøveien 8 A-B - oppføring av boligblokk med tilhørende infrastruktur og utomhusanlegg
Saksnummer - 202504492

Ensjøveien 8 - riving av lagerbygg
Saksnummer - 202510564

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/128/39:
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: 15725 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

04.12.1956 - Dokumentnr: 14652 - Best om garasje/parkering

10.12.1960 - Dokumentnr: 15633 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

01.12.1965 - Dokumentnr: 17067 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.07.1949 - Dokumentnr: 8388 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29

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.

Leiligheten vil bli vasket til visning av vaskebyrå, men ikke til overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 26 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 600,-

Samlet skal selger betale kr. 178 548,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Hovinveien 7A

Hovinveien 7A

Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 298 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	757 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	18 min 1.5 km

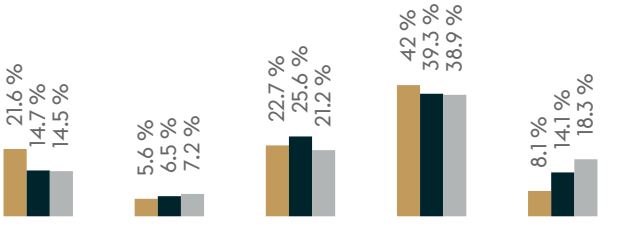
Offentlig transport

Ensjøveien	Linje 60	4 min 0.4 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Sofienberg	Linje 17	15 min 1.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Normannsløkka barnehage		4 min 0.4 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sons...	26 barn	5 min 0.4 km
Petersborg barnehage (1-5 år)	54 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Kampen park	5 min
Lille tøyen	6 min
Fresh Fitness Ensjø	7 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 7 A, 0576 OSLO
OSLO kommune
gnr. 128, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3549 **Referansenummer:** NU2413

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik H. Brynhildsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

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



Rapportansvarlig

Eirik H. Brynhildsen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@staverntaksering.no
476 22 733

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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

Leilighetsbygg i betongkonstruksjon med en fasade av tegl.
Leiligheten holder normal standard, og har bad med varme i gulv, belegg og vegg til vegg teppe på gulv i alle oppholdsrom.
Stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Kjøkkenløsning
med profilerte fronter, laminat benkeplate, og plass for hvitevarer. Leiligheten har oppgraderings behov,
mindre og større avvik som vi har gitt TG2-3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslått med vedlikeholdsvennlig materiale.
Vindu på bad er fra 2010, øvrige vinduer fra 2012.
Leiligheten har hovedytterdør i tre mot oppgang. polstret på innsiden.
Leiligheten har malt balkongdør med 3-lags glassfelt i tre/aluminium.
Balkongdørens skinner i topp trenger smøring.
Balkong i stål og betongkonstruksjon mot nordvest ca 7m2. Dekke med utendørsteppe.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Belegg og teppe i stue og soverom, flis på bad.
Vegger: malte plater, panel, tapet og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong, Takplater med vannbåren varme i stue, plater på bad.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.
Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Badet ble i følge eier rehabilitert i regi av borettslaget ca 2011.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til minst 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30mm.
Det er stålsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er ikke synlig i denne type sluk.
Det er mulig å se membran under terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
en dusjdør er tatt ned og erstattet med dusjforheng.
Det er mekanisk avtrekk.
Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vask.
Kjøkkenet har plass for hvitevarer. Kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med omluft. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert. Det var ikke et krav i byggeåret men disse bør monteres for å forhindre skader.
Kjøkkenventilator montert i overskap med omluft.
Avtrekk til luftepipe på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i sjakt via inspeksjonsluke.
Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.
bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer
Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet.
Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Vannbåren varme med radiatorer og via tak i stue.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.
Leiligheten har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

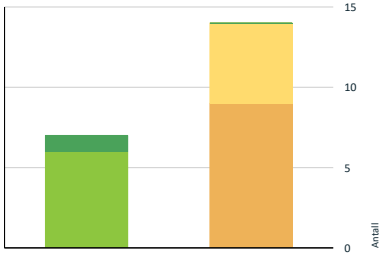
Tegninger er ikke forelagt takstmann

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

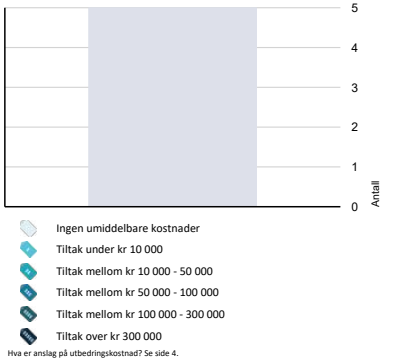
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål som takstmann normalt stiller til eier av eiendommen.

Selger har ikke bebodd eiendommen og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Opplysninger om oppgraderinger og bygningsdeler er antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.
Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander og det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen. Varme- og lydisolering er angitt iht. byggeårets krav. Beskrivelser av konstruksjoner er ut fra observasjoner på stedet. Det opplyses om at vurdering av tilstand og verdi er pr d.d. og kan endres betydelig begge veier i rapportens gyldighetstid som er 1 år fra befaringsdato.
Takstmann er pålagt å vurdere bygningsdeler i henhold til instruks fra Norsk Takst, dette kan avvike fra gjeldende byggeforskrift for eiendommen. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som er tilknyttet Norsk Takst

Boligen disponerer i tillegg til leiligheten boder på loft og i kjeller. Det er kun leiligheten som er inspisert og tilstandsvurdert.

Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier.
Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Døren har synlige bruksmerker, sprekker i karm og flassing i
malingssjiktet. Overflatene fremstår slitt etter alder og bruk.
Det kan ikke påvises at døren er brann og lydklassifisert.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Belegg og teppe har slitasje/misfarging. Takplater i stue med elde. Det er stedvis noen sår og merker.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene har bruksmerker og generell slitasje. Det er registrert
løse dørvridere og dører som ikke lar seg lukke helt grunnet små ramper
ved tersklene. Dørene vurderes ellers å være i funksjonell stand.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue og ett soverom mangler ventiler

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis svelling og skader på innredningen, det er behov for justering av skuffer og fronter.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekk i silikon-/elastisk fugemasse mellom gulv og vegg
i dusjsonen. Dette kan medføre at vann trenger inn bak fliser eller
belegg over tid dersom det ikke utbedres. Ingen synlige tegn til
fuktskade på befaringstidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling på servantskap

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommet. det er ventil på vindu. Tilluftsspalte under dør er for smal.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav er 100cm. Rekkverk på balkong har høyde under dagens forskriftskrav (målt til ca. 90 cm) og vurderes å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det er ikke observert løse deler eller tegn til svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 23mm høydeforskjell på gulv i stue og ett soverom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun ventilator med omluft og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Luftepipen har kun naturlig avtrekk og kan ikke forseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Anvendelse
Benyttes som bolig

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

Vedlikehold
Boligen har vedlikeholdsetterslep

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslått med vedlikeholdsvennlig materiale.
Vindu på bad er fra 2010, øvrige vinduer fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Leiligheten har hovedytterdør i tre mot oppgang. polstret på innsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren har synlige bruksmerker, sprekker i karm og flassing i malingssjiktet. Overflatene fremstår slitt etter alder og bruk.
Det kan ikke påvises at døren er brann og lydklassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør oppgraderes til en brann og lydklassifisert dør.





TG 1 Dører - balkongdør

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Leiligheten har malt balkongdør med 3-lags glassfelt i tre/aluminium.
Balkongdørens skinner i topp trenger smøring.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål og betongkonstruksjon mot nordvest ca 7m2. Dekke med utendørsteppe.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav er 100cm. Rekkverk på balkong har høyde under dagens forskriftskrav (målt til ca. 90 cm) og vurderes å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det er ikke observert løse deler eller tegn til svekket bæreevne.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Avviket vurderes å ha liten praktisk betydning, men lavere høyde enn dagens krav kan gi redusert sikkerhet ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Belegg og teppe i stue og soverom, flis på bad.
Vegger: malte plater, panel, tapet og malt betong, flis på bad.
Himling: malt betong, Takplater med vannbåren varme i stue, plater på bad.

En potensiell kjøper oppfordres til å undersøke flater nøye. Kjøper må vurdere ut fra egne preferanser om det er behov for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Belegg og teppe har slitasje/misfarging. Takplater i stue med elde. Det er stedvis noen sår og merker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Flere overflater vurderes å ha nådd forventet brukstid og bør påregnes skiftet/utbedret ved oppussing. Tiltaket anses som estetisk og normalt vedlikehold.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble ved stikkprøver observert opp mot 23mm høydeforskjell på gulv i stue og ett soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I følge NGU aktsomhetskart for radon ligger boligen i ett område med moderat til lav aktsomhet

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmålinger og tiltak skal normalt utføres i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene har bruksmerker og generell slitasje. Det er registrert løse dørvridere og dører som ikke lar seg lukke helt grunnet små ramper ved tersklene. Dørene vurderes ellers å være i funksjonell stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Dørene har redusert funksjon og bør justeres og vedlikeholdes. Løse vridere bør strammes eller skiftes, og rampene kan eventuelt fjernes eller tilpasses for å sikre normal lukking.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Badet ble i følge eier rehabilitert i regi av borettslaget ca 2011.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til minst 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 30mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekk i silikon-/elastisk fugemasse mellom gulv og vegg i dusjsonen. Dette kan medføre at vann trenger inn bak fliser eller belegg over tid dersom det ikke utbedres. Ingen synlige tegn til fuktskade på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fugen bør fjernes og påføres på nytt med egnet elastisk fugemasse for våtrom. Det anbefales å følge opp området jevnlig for å sikre tett overgang mellom gulv og vegg.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er ikke synlig i denne type sluk.
Det er mulig å se membran under terskel.





membran påvist under terskel

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
en dusjdør er tatt ned og erstattet med dusjforheng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er svelling på servantskap

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

bør overflatebehandles for å hindre utvikling.

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tilluft til våtrommet. det er ventil på vindu. Tilluftsspalte under dør er for smal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilluftsspalte på minst 10mm under dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.
Det er målt på vegg/gulv med fukt indikator oppe og nede på vegg, ingen symptomer på fuktighet ble registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate med vask. Kjøkkenet har plass for hvitevarer. Kjøl/frys, komfyr, oppvaskmaskin og ventilator med omluft. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er ikke montert. Det var ikke et krav i byggeåret men disse bør monteres for å forhindre skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis svelling og skader på innredningen, det er behov for justering av skuffer og fronter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

sår på overflater bør males for å unngå svelling.






ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med omluft.
Avtrekk til luftepipe på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun ventilator med omluft og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Luftepipen har kun naturlig avtrekk og kan ikke forseres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i sjakt via inspeksjonsluke.

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Soilrør i konstruksjonen ikke besiktiget, synlige rør i plast.

TG 2 Ventilasjon

bygget er naturlig ventilert med ventiler på vegg/vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue og ett soverom mangler ventiler

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Sentral oppvarming med radiatorer og tappevann Fyrsentralen er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av boligselskapet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme med radiatorer og via tak i stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad




TG 2 Elektrisk anlegg

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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.
Da denne tilstandsvurderingen gjøres av et dødsbo har ikke eier eller andre med kunnskap om eiendommen gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg eller opplyst om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring da egenerklæring ikke foreligger.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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.
   ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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?
    Ja På grunn av elde og manglende dokumentasjon på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i bra stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har brannvarsler og brannslokker som er yngre enn 10 år.

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 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

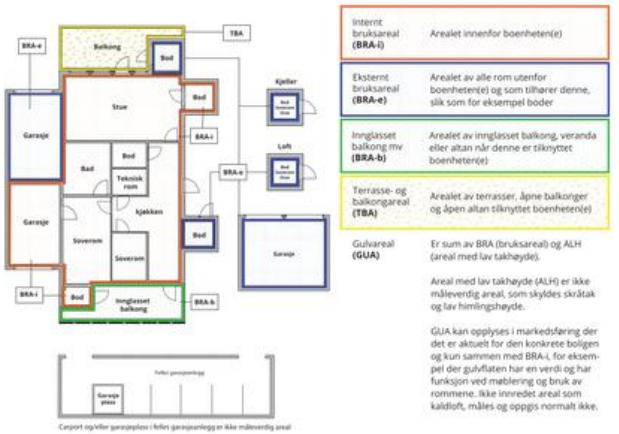
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	70			70	7		70
Loft		6		6		4	10
Kjeller		3		3			3
SUM	**70**	**9**			**7**	**4**	**83**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal, tekniske foringer på bad/vaskerom tas med i internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet og dette kan påvirke boligens BRA.
Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for arealmåling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Deler av etg med skråtak som er utenfor høyde 1.9m + 60cm er medtatt som areal med lav himlings høyde. Rom som ikke har 1,9m høyde i 60 cm bredde er ikke målbare.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt takstmann

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er målt 243cm takhøyde i stue (nedsenket)
Det er målt 263cm takhøyde på kjøkken

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	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Eirik Brynhildsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	39		0	5494.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovinveien 7 A

Hjemmelshaver
Hovinv 7 Og 9 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet i et flott boligområde på Lille Tøyen ved Tiedemannsbyen. Nærområdet er kjent for sine idylliske grøntarealer, vakker beplantning, bålplasser, bekk og vannspeil og lekeplasser.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Fv4, Jens Bjelkes gate og Økernveien til Hovinveien i Grünerløkka. Fortsett på Hovinveien til målet i Gamle Oslo.

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

Kjøpesum	År
800 400	1991

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025	Selger har ikke kjennskap til boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Gnr 128 - Bnr 39
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NU2413

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Grønningsæter, Arne Backer	9578-5997-4-384773	2025-10-15 15:08:45

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
15. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0204/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovinveien 7A, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Arne Backer Grønningsæter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Johanne Grønningsæter

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: vet ikke

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, det ble på et tidspunkt bygd ny veranda

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tror ikke det er skjedd noen annen endring enn bygging av nye verandaer

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er noe fukt i kjeller. I følge et styremedlem vi har snakket med er det planer om drenering.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I følge prospekt fra 1987 er leilighetens bruttoareal 75 m2.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0204/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Grønningsæter, Arne Backer	**2025-10-15**

Identifikasjon

bankID Grønningsæter, Arne Backer

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

Nordvik Bjørvika
v/Marthe Grønnslett
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: m.gronnslett@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0204/25 . Vår ref.: 5599-1-201 Dato: 07.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	A/S HOVINVEIEN 7 OG 9
Organisasjonsnr:	833420542
Aksjonær:	Grønningsæter (bo), Johanne
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	201
Aksjeboenhetsnumer:	00008
Adresse:	Hovinveien 7 A, 0576 OSLO
Aksjenummer:	8
Gnr.	128
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82737154.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering - Eget garasjelag (s.nr 6052) GARASJL.II - HOVINVEIEN 7-9 SA. Kun aksjonærer i AS Hovinveien 7-9 og andelseiere i sameiet Hovinveien 3-5 kan være medlemmer av Garasjelaget. Salg og fremleie av garasjene: Hvis et medlem i garasjelaget som er aksjonær i AS Hovinveien 7-9 selger sin leilighet i AS HV 7-9 skal medlemmet selge garasjen sammen med leiligheten. Viser til garasjelagets vedtekter. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass må dette fremgå av eierskiftemelding. Selskapets aksjekapital er på kr. 100 000,00 fordelt på 32 aksjer pålydende kr. 3 125,00. Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret e-post: styret.hovinveien.7.9@gmail.com. Godkjenning av ny aksjonær kan ta inntil 2 måneder, dette iht til aksjeloven. Ingen frist oppgitt i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12133671003
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	3 047 988,00
Innfrielsesdato:	01.11.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 292,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 292,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	0,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12133671003
Restsaldo:	95 249,52
Kapitalkostnader:	1 150,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 95 249,52,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vetle Vislie pr. e-post: geir.vislie@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Martin Skurtveit, e-post: styret.hovinveien.7.9@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER FOR AS HOVINVEIEN 7 OG 9
org.nr. 833 420 542

(Vedtatt i kons. generalforsamling 3. juni 1949, med senere endringer, senest i ordinær generalforsamling den 18. april 2006.)

§ 1

AS Hovinveien 7 og 9 er et uansvarlig boligselskap hvis formål er drift av den bebygde eiendommen Hovinveien 7 og 9, gnr. 128, bnr. 39 i Oslo.

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

Aksjekapitalen er kr. 100.000,- fordelt på 32 aksjer á kr. 3.125,00.

§ 4

Innehaver av en aksje samt tilhørende obligasjon har bruksrett til en leilighet.

Aksjen og tilhørende andelsobligasjonen tjener som sikkerhet for aksjonærenes riktige oppfyllelse av hans forpliktelser av overfor selskapet.

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

§ 5

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.

§ 6

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.

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

§ 7

Aksjonærene har ikke rett til å foreta 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.

§ 8

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.

§ 9

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 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.

§ 10

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 aksjonær 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.

§ 11

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer. Selskapets firma tegnes av styreformannen og ett styremedlem. Styret kan meddele prokura.

§ 12

Styret kan treffe vedtak når minst 2 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.

§ 13

Generalforsamlingen er selskapets øverste organ.

Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned og skal innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel. Med innkallingen skal følge styrets ÅRSOPPGJØR, bestående av styreberetning/resultatregnskap/balanse/noter og forslag til budsjett samt forslag forøvrig som skal behandles på generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling skal:

1. Behandle styrets ÅRSOPPGJØR og fastsette resultatregnskap og balanse.
2. Fatte vedtak om anvendelsen av årsoverskudd eller dekning av underskudd i h.t. den fastsatte balanse.
3. Behandle styrets forslag til neste års driftsbudsjett.
4. Velge styre og eventuelt - ved ledighet - revisor. Styret velges for 3 år ad gangen.
5. Fastsette godtgjørelse til styret.
6. Fastsette dugnadsforpliktelse/depositum.
7. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen eller som etter lov/vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 14

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler.

§ 15

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 1 fullmakt 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.

§ 16

Ekstraordinær generalforsamling kan avholdes når styret finner det nødvendig eller det kreves av minst 4 aksjonærer. Innkallingen skal skje skriftlig med minst 3 dagers varsel.

§ 17

Disse vedtekter trer i kraft straks.

Husordensregler

for

AS Hovinveien 7 og 9

(Senest endret i ordinær generalforsamling den 13.04.2005)

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene.

1. Alminnelige ordensregler

a) Alle plikter å opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre og overholde reglene.

b) Enhver aksjeeier og leietaker plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene. De som leier ut sine leiligheter plikter i tillegg å utlevere ett eksemplar av husordensreglene samt gjøre sine fremleietakere spesielt oppmerksom på deres forpliktelse til å følge reglene.

c) Sportsrommene skal brukes til oppbevaring av barnevogner, sykler og annet sportsutstyr. Der skal det ikke lagres annet, eksempelvis møbler, kasser eller lignende.

d) Sykler, barnevogner e.l. skal ikke settes i gangen.

e) Fellesarealer skal holdes ryddige og i en stand til beste for alle. Unngå riding på gelendre. Tegning / tagging på vegger o.l. er forbudt.

f) Det er forbudt å oppbevare ildsfarlige væsker i leiligheten, boder eller fellesrom.

g) Ytterdøren skal holdes stengt hele døgnet.

2. Ro og orden

a) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre unødig.

b) Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå, slik at det ikke sjenerer naboleilighetene. Dette gjelder også ved musikkøving.

c) For å benytte huset i næringsvirksomhet, spesielt ved musikkundervisning, må det på forhånd innhentes godkjennelse fra styret. Styret godkjenner på bakgrunn av høring fra de andre beboerne i huset.

d) Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet som kan forventes å medføre en viss støy, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter og i oppgangen varsles på forhånd.

e) Støyende virksomhet må ikke forekomme i tidsrommet mellom 21.00 - 07.00. Dette gjelder spesielt bruk av slagbor, drill, hammer og andre støyende verktøy. Beboerne plikter å ta spesielle hensyn på søn- og helligdager.

f) Risting og lufting av tøy og sengeklær bør ikke foregå fra vinduer eller balkonger til sjenanse for naboene.

g) Oppsetting av blomsterkasser på balkongene, markiser o.l. må kun foretas etter samråd med styret, slik at det oppnås enhet i det nødvendige utstyr.

h) Ved vanning og stell av blomsterkasser må det utvises forsiktighet av hensyn til underliggende balkonger.

i) Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill når bruken ikke er til vesentlig sjenanse for naboene og avsluttes senest kl. 21.00.

j) Det er kun lov å røyke på fellesarealer ute. Røyking på terrassene skal ikke være til vesentlig sjenanse for naboer.

k) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

l) Parkering skal bare skje på anviste plasser.

m) Det er ikke tillatt å legge ut mat som på fellesarealer eller på balkonger. Ved mating av husdyr ute må dette foregå på balkongen slik at matrester o.a. ikke tiltrekker seg andre fugler eller dyr.

n) Det er ikke tillatt med husdyrhold hvis det ikke er søkt godkjenning fra styret.

o) Det er ikke tillatt for enkeltbeboere å henge opp bilder, matter og andre gjenstander i oppgangene med mindre 5/8 av beboerne i vedkommende oppgang er enige i dette. Alt annet skal fjernes for å bevare en nøytralitet og være til felles glede.

3. Vaskeriet

a) Vaskerom m.v. må bringes i orden og være rene etter bruk. Forøvrig skal man rette seg etter de regler som er slått opp i vaskeriet. Maskinene må behandles hensynfullt og med forsiktighet. Uforsiktighet medfører ansvar.

b) Vaskeriet og rullen må ikke benyttes senere enn kl. 21.00, og ikke på søn- og helligdager. Tørkegården ute må ikke benyttes på søn- og helligdager.

4. Søppel

a) Det er meget viktig at kun ordinært husholdingsavfall kastes i søppelbeholderen og at det er godt innpakket. Alt søppel skal bæres ned i containeren, og må i minst mulig grad oppbevares i oppgangen.

b) Det må ikke være glør eller annet brennende i det som kastes.

c) Esker og kartonger må brettes sammen før de legges i containeren.

5. Dugnad

Alle beboerne skal utføre dugnadsarbeid.

Aksjeeiere som utfører dugnad, skriver seg på særskilte lister i oppgangene. Ut fra dugnadsliste mottatt fra styret vil forretningsfører i forbindelse med kvartalsfakturering av husleie innkreve dugnadsgebyr fra eiere som ikke har utført minst 10 timer dugnads-arbeid. Manglende utført dugnadsarbeid belastes med kr. 50,- pr. time. Dugnadsarbeid ut over 10 timer ett år godskrives ikke, verken i form av utbetaling av timegodtgjørelse eller som rett til overføring til etterfølgende år.

6. Endring i husordensreglene

Husordensreglene kan endres og suppleres når det viser seg nødvendig eller praktisk. Endringer i husordensreglene har ikke tilbakevirkende kraft.

Husordensregler for AS Hovinveien 7 og 9

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene.

1. Alminnelige ordensregler

a) Alle plikter å opptre med hensyn og forståelse overfor hverandre og overholde reglene.
b) Enhver aksjeeier og leietaker plikter å gjøre seg kjent med husordensreglene. De som leier ut sine leiligheter plikter i tillegg å utlevere ett eksemplar av husordensreglene samt gjøre sine fremleietakere spesielt oppmerksom på deres forpliktelse til å følge reglene.
c) Sportsrommene skal brukes til oppbevaring av barnevogner, sykler og annet sportsutstyr. Der skal det ikke lagres annet, eksempelvis møbler, kasser eller lignende.
d) Sykler, barnevogner e.l. skal ikke settes i gangen.
e) Fellesarealer skal holdes ryddige og i en stand til beste for alle. Unngå riding på gelendre. Tegning I tagging på vegger o.l. er forbudt.
f) Det er forbudt å oppbevare ildsfarlige væsker i leiligheten, boder eller fellesrom.
g) Ytterdøren skal holdes stengt hele døgnet.

2. Ro og orden

a) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre unødig.
b) Støy og musikk må reduseres til et akseptabelt nivå, slik at det ikke sjenerer naboleilighetene. Dette gjelder også ved musikkøving.
c) For å benytte huset i næringsvirksomhet, spesielt ved musikkundervisning, må det på forhånd innhentes godkjennelse fra styret. Styret godkjenner på bakgrunn av høring fra de andre beboerne i huset.
d) Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet som kan forventes å medføre en viss støy, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter og i oppgangen varsles på forhånd.
e) Støyende virksomhet må ikke forekomme i tidsrommet mellom 21.00 - 07.00. Dette gjelder spesielt bruk av slagbor, drill, hammer og andre støyende verktøy. Beboerne plikter å ta spesielle hensyn på søndag og helligdager.
f) Risting og lufting av tøy og sengeklær bør ikke foregå fra vinduer eller balkonger til sjenanse for naboene.
g) Oppsetting av blomsterkasser på balkongene, markiser o.l. må kun foretas etter samråd med styret, slik at det oppnås enhet i det nødvendige utstyr.
h) Ved vanning og stell av blomsterkasser må det utvises forsiktighet av hensyn til underliggende balkonger.
i) Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av gassgrill og elektrisk grill når bruken ikke er til vesentlig sjenanse for naboene og avsluttes senest kl. 21.00.

j) Det er kun lov å røyke på fellesarealer ute. Røyking på terrassene skal ikke være til vesentlig sjenanse for naboer.
k) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
l) Parkering skal bare skje på anviste plasser med gyldig parkeringsbevis.
m) Det er ikke tillatt å legge ut mat som på fellesarealer eller på balkonger. Ved mating av husdyr ute må dette foregå på balkongen slik at matrester o.a. ikke tiltrekker seg andre fugler eller dyr.
n) Det er ikke tillatt med husdyrhold hvis det ikke er søkt godkjenning fra styret.
o) Det er ikke tillatt for enkeltbeboere å henge opp bilder, matter og andre gjenstander i oppgangene med mindre 5/8 av beboerne i vedkommende oppgang er enige i dette. Alt annet skal fjernes for å bevare en nøytralitet og være til felles glede.

3. Vaskeriet

a) Vaskerom m.v. må bringes i orden og være rene etter bruk. Forøvrig skal man rette seg etter de regler som er slått opp i vaskeriet. Maskinene må behandles hensynsfullt og med forsiktighet. Uforsiktighet medfører ansvar.
b) Vaskeriet må ikke benyttes senere enn kl. 21.00. Tørkegården ute må ikke benyttes på søn- og helligdager.

4. Søppel

a) Det er meget viktig at kun ordinært husholdingsavfall kastes i søppelbeholderen, og at det er godt innpakket. Alt søppel skal bæres ned i søppelbeholderen. Avfallet må sorteres etter Oslo Kommunes regler.
b) Det må ikke være glør eller annet brennende i det som kastes.
c) Esker og kartonger må brettes sammen før de legges i containeren.

5. Dugnad

a) Alle beboerne skal utføre dugnadsarbeid.
b) Aksjeeiere som deltar på dugnad må skrive seg på særskilte lister ved oppmøte. Ut fra dugnadsliste mottatt fra styret vil innkreve dugnadsgebyr fra eiere som ikke har utført minst 10 timer dugnads arbeid. Manglende utført dugnadsarbeid belastes med kr. 250,- pr. dugnad. Dugnadsarbeid ut over 10 timer ett år godskrives ikke, verken i form av utbetaling av timegodtgjørelse eller som rett til overføring til etterfølgende år.

6. Endring i husordensreglene

Husordensreglene kan endres og suppleres når det viser seg nødvendig eller praktisk. Endringer i husordensreglene har ikke tilbakevirkende kraft.

Sist endret etter ordinær generalforsamling den 25.04.2018

Protokoll til årsmøte 2025 for A/S Hovinveien 7 og 9

Organisasjonsnummer: 833420542
Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Styrerommet, Hovinveien 9 B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Martin Skurtveit foreslås

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitne ble Trygve Nilsen foreslått

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap/budsjett

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap/budsjett

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport, årsregnskap og budsjett godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Utrede behovet for å skifte til brannsertifiserte dører

Fremmet av: Erik Vaet

Vi har nylig flyttet inn i borettslaget og har en eldre inngangsdør uten kjent brannsertifisering. Vi registrerer at det er flere ulike typer inngangsdører i oppgangen, noe som tyder på at dørene er installert til ulik tid. Det er derfor mulig at flere leiligheter har dører som ikke oppfyller dagens krav til brannsikkerhet. Dette utgjør en risiko i tilfelle brann. For å sikre et forsvarlig brannvern i bygget foreslås det derfor en kartlegging og utskiftning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret bes om å utrede omfanget av eldre dører uten dokumentert brannmotstand, samt innhente tilbud og skifte til moderne brannsertifiserte dører der hvor det er behov.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret bes om å utrede omfanget av eldre dører uten dokumentert brannmotstand, samt innhente tilbud. Sjekke ut hvem som er ansvarlig for utskiftning; aksjelaget eller aksjonær.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Låneopptak

På generalforsamlingen i 2024, ble det tatt opp at det var behov for et låneopptak på ca kr 2 000 000,- til drenering og lamper i fellesareal.

I og med prisene er noe usikre, ber nå styret om et vedtak på låneopptak med en ramme på kr 2 300 000,-, med samme formål som i 2024; drenering og lamper.

Forslag til vedtak:
Låneopptak med ramme på kr 2 300 000,- vedtas

Transaksjon 09222115557547215326 Signert MMS, PGV, PTN

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Vaet

Følgende stilte til valg:
Erik Vaet

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5599
A/S Hovinveien 7 og 9

Velkommen til generalforsamling i A/S Hovinveien 7 og 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
19. mai 2025 kl. 18:00, Styrerommet, Hovinveien 9 B.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utrede behovet for å skifte til brannsertifiserte dører
8. Låneopptak
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i A/S Hovinveien 7 og 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Styrets årsberetning for 2024 - 5599.pdf
2. Regnskap AS Hovinveien 7 og 9.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

Sak 7

Utrede behovet for å skifte til brannsertifiserte dører

Forslag fremmet av:
Erik Vaet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har nylig flyttet inn i borettslaget og har en eldre inngangsdør uten kjent brannsertifisering. Vi registrerer at det er flere ulike typer inngangsdører i oppgangen, noe som tyder på at dørene er installert til ulik tid. Det er derfor mulig at flere leiligheter har dører som ikke oppfyller dagens krav til brannsikkerhet. Dette utgjør en risiko i tilfelle brann. For å sikre et forsvarlig brannvern i bygget foreslås det derfor en kartlegging og utskiftning.

Forslag til vedtak

Styret bes om å utrede omfanget av eldre dører uten dokumentert brannmotstand, samt innhente tilbud og skifte til moderne brannsertifiserte dører der hvor det er behov.

Sak 8

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024, ble det tatt opp at det var behov for et låneopptak på ca kr 2 000 000,- til drenering og lamper i fellesareal.

I og med prisene er noe usikre, ber nå styret om et vedtak på låneopptak med en ramme på kr 2 300 000,-, med samme formål som i 2024; drenering og lamper.

Forslag til vedtak

Låneopptak med ramme på kr 2 300 000,- vedtas

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Vaet

AS Hovinveien 7 og 9 - Styrets beretning

Ny styresammensetning ble valgt på generalforsamling i 2024. Styret består av Svitlana Lebid, Anders Tvedten, Andreas Kolle, Martin Skurtveit (styreleder). Av disse har Anders Tvedten tidligere vært varamedlem, de andre er nye. Styret har avholdt syv møter siden forrige generalforsamling.

Takk til alle for god innsats, både på vår- og høstdugnad! Vi er også godt fornøyd med at styrerommet i 9B er blitt brukt godt av barnefamilier som et alternativt lekerom. Vi tar gjerne imot innspill til hva andre fellesrom kan brukes til, og setter stor pris på at beboere inviterer til sosiale sammenkomster og andre hyggelige initiativer.

Behov for ny person i styret

Anders Tvedten skal flytte ut av byen, og kommer derfor ikke til å kunne fortsette i styret. Han må derfor erstattes av et nytt styremedlem. Styret oppfordrer alle, men spesielt de nye i aksjelaget, å melde seg frivillig.

Ny forretningsfører og bank

Vi avsluttet vårt samarbeid med PHM Forvaltning (tidligere Borge Eiendom) den 31. desember 2024. Bakgrunnen for dette var at vi så at flere viktige arbeidsoppgaver ikke ble utført. Fra og med 1. januar 2025 har vi nå OBOS Eiendom som forretningsfører. Vi sparer litt over 30 000 kroner i året på denne overgangen. I tillegg har vi nå to mennesker som godkjenner fakturaer mot ingen tidligere.

Det er en viss fare for at papirfakturaene i begynnelsen kan ha misvisende informasjon. Vennligst kontakt oss dersom det er forvirring med tanke på hva dere betaler, så skal vi be OBOS korrigere dette. Apropos dette har det også ført til at vi nå har byttet bank fra DNB til OBOS-banken.

Brakker ved garasjen

Styret har hatt løpende kontakt med Hovinveien 11 og 13 AS, som har gjennomført en avtale med Solid om plassering av brakker. Vi prøvde å få flyttet brakkene slik at de var til minst mulig sjenanse for oss, men det lot seg dessverre ikke gjøre.

Vi vil takke alle i bygget som har bidratt til å gjøre det vi kunne for å få vår stemme hørt. Takk for at dere stilte opp på møte den 21. januar 2025 på Google Meet, takk til dere som ble med på en fellestråd der vi diskuterte videre planer og takk også til alle dere som fortalte oss om deres irritasjon med tanke på at brakkene hindret fri ferdsel på den hellebelagte stien slik at vi fikk Solid til å lage en ny sti så vi kunne gå inn på sykkelstien uten å tråkke i gjørme.

Takk også spesielt for deres forståelse for at vi gikk så langt vi kunne i saken.

Vedlikehold av bygget

Det forrige styret tok initiativ til en vedlikeholdsplan for å få oversikt over etterslep på vedlikehold av bygget. Som de kommenterte, har det de siste årene vært store utgifter til strøm og andre påløpende utgifter.

Det forrige styret konkluderte med at det mest kritiske var drenering. På forrige generalforsamling fikk styret godkjennelse til å ta opp lån for å igangsette drenering. Imidlertid ble dette utsatt som følge av utfordringer med tanke på innbetaling av regninger med tidligere forretningsfører. Vi har derfor ikke startet dreneringen, men vurderer å gjøre det igjen i 2025 dersom økonomien tillater det.

I tillegg er det anbefalt utskifting av noen eldre dører som ikke tilfredsstiller dagens brannkrav, samt utskifting av noen nedløpsrør.

VVS

Styret har fått en rudimentær innføring i hvordan å justere varmen, og vi har merket en nedgang på klager på kaldt baderomsgulv. Vi setter fortsatt pris på tilbakemeldinger på dette emnet slik at vi kan tilrettelegge best mulig.

Vibbo - ny styreportal

I forbindelse med ny forretningsfører har styret igjen tatt i bruk en ny portal. Den nye fellesportalen er https://vibbo.no. Her skal dere kunne se alle nyheter som angår Selskapet, i tillegg til annen relevant informasjon om boligen din og Selskapet for øvrig. Lettstyrt blir dermed ikke lenger oppdatert, og er langt på vei faset ut.

Styret har en egen portal for sine saker, og vibbo.no må derfor anses som en ren beboerportal. Vi ønsker også at styret kontaktes via denne siden, noe som forhåpentligvis vil skape en bedre oversikt og gjøre det lettere å overføre informasjon fra nåværende til kommende styrer.

Innbrudd

I løpet av fjoråret opplevde vi tyveri av sykler. Vi anbefaler derfor alle som har sykkel ute om å låse den, og husk spesielt at alle som har elsykkel må ta ut batteriet og ta det med seg inn. Batteriet er den mest verdifulle delen av en sykkel, og sjansen for innbrudd minker betraktelig dersom batteriet ikke står i sykkelen.

Styret har kjøpt ny kjettinglås og lampe til sykkelskuret ute, men husk å ha kjettingen stram og godt unna hullene i gjerdet. Styret ser behov for å erstatte sykkelskurets dører, men har hittil ikke kunnet avse midler til det.

Annet

Rentokil melder fortsatt om betryggende lav aktivitet av rotter i og rundt bygget. Vi har inngått ny avtale med dem som vi sparer penger på. Tørke- og vaskekjeller i 7A er fortsatt i normal drift. Tørkekjelleren i 9A er også i drift.

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Hovinveien 7 og 9 AS Org.nr. 833420542

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Hovinveien 7 og 9 AS

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		2 263 586	2 000 640	2 100 864	2 416 128
Inntekter parkeringsleie		0	0	0	49 400
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		57 370	51 900	125 800	57 500
Andre inntekter	1	208 400	8 400	23 500	8 400
Sum inntekter		**2 529 356**	**2 060 940**	**2 250 164**	**2 531 428**
Kostnader					
Lønn	2	25 000	30 000	30 000	30 000
Avskrivninger	3	112 250	228 000	228 000	112 250
Kommunale avgifter	4	315 065	276 540	304 000	380 000
Strøm og varme		563 599	667 609	700 000	700 000
TV og bredbånd		206 630	197 149	207 000	214 000
Andre driftskostnader	5	0	5 374	9 000	9 000
Vaktmester og renhold	6	161 239	117 479	123 000	142 000
Reparasjon og vedlikehold		147 805	390 003	215 000	265 000
Forretningsførsel og honorarer	7	105 943	102 000	112 100	85 000
Forsikring		85 916	74 792	77 500	110 000
Andre kostnader	8	22 007	7 137	8 000	10 000
Sum kostnader		**1 745 454**	**2 096 082**	**2 013 600**	**2 057 250**
Driftsresultat		**783 902**	**-35 142**	**236 564**	**474 178**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		7 775	9 183	9 500	0
Finanskostnader		201 610	187 801	190 000	186 000
Sum finans	**9**	**-193 835**	**-178 617**	**-180 500**	**-186 000**
Resultat		**590 067**	**-213 759**	**56 064**	**288 178**

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Påkostning bygning		0	112 250
Bygninger		2 529 541	2 529 541
Sum anleggsmidler		**2 529 541**	**2 641 791**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		23 690	15 644
Forskuddsbetalte kostnader		120 782	58 500
Sum fordringer	**10**	**144 472**	**74 144**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**150 136**	**47 003**
Sum omløpsmidler		**294 608**	**121 147**
Sum eiendeler		**2 824 149**	**2 762 938**

Hovinveien 7 og 9 AS

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Oppstartskapital		1 150 000	1 150 000
Opptjent egenkapital	12	-1 744 895	-2 334 745
Sum egenkapital		**-494 895**	**-1 085 088**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	13	3 277 148	3 552 140
Sum langsiktig gjeld		**3 277 148**	**3 552 140**
Leverandørgjeld		-475	226 819
Påløpte renter	14	16 377	17 800
Påløpte kostnader	14	923	0
Annen kortsiktig gjeld	14	25 072	51 268
Sum kortsiktig gjeld		**41 896**	**295 886**
Sum egenkapital og gjeld		**2 824 149**	**2 762 938**

Oslo, 10.02.2025
Styret for Hovinveien 7 og 9 AS

Martin Skurtveit
Styreleder

Anders Tvedten
Styremedlem

Svitlana Lebid
Styremedlem

Andreas Kolle
Styremedlem

Andreas Kolle
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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Ekstra innbetaling (B)	200 000	0	0	0
Andre leieinntekter	8 400	8 400	23 500	8 400
Sum andre inntekter	**208 400**	**8 400**	**23 500**	**8 400**

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	25 000	30 000	30 000	30 000
Sum lønnskostnader	**25 000**	**30 000**	**30 000**	**30 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Avskrivninger

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avskrivning bygning	112 250	228 000	228 000	112 250
Sum avskrivninger	**112 250**	**228 000**	**228 000**	**112 250**

Note 4 Kommunale avgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	315 065	276 540	304 000	380 000
Sum kommunale avgifter	**315 065**	**276 540**	**304 000**	**380 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannvern	0	5 374	6 000	6 000
Telefon, porto m.v.	0	0	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	**0**	**5 374**	**9 000**	**9 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	71 531	66 540	70 000	75 000
Snømåking	29 557	25 204	25 000	30 000
Vaktmesterhonorar	60 151	25 735	28 000	37 000
Sum vaktmester og renhold	**161 239**	**117 479**	**123 000**	**142 000**

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	105 943	102 000	107 100	80 000
Honorarer annet	0	0	5 000	5 000
Sum honorar	**105 943**	**102 000**	**112 100**	**85 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	3 000	3 000	3 000	3 000
Bankgebyr	7 890	4 137	5 000	7 000
Øredifferanser	6	0	0	0
Andre gebyrer	568	0	0	0
Annen kostnad,	10 543	0	0	0
Sum andre kostnader	**22 007**	**7 137**	**8 000**	**10 000**

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt kundefordringer	0	1 724	2 000	0
Forsikringsutbytte	7 775	7 459	7 500	0
Sum finansinntekter	**7 775**	**9 183**	**9 500**	**0**
Renter Lån	201 610	187 801	190 000	186 000
Sum finanskostnader	**201 610**	**187 801**	**190 000**	**186 000**
Sum finans	**-193 835**	**-178 617**	**-180 500**	**-186 000**

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	23 690	15 644
Sum kundefordringer	**23 690**	**15 644**
Periodiserte kostnader	0	58 500
Forskuddsbetalt forsikring	67 781	0
Andre forskuddsbetalte	53 001	0
Sum andre fordringer	**120 782**	**58 500**
Sum fordringer	**144 472**	**74 144**

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

Andre forskuddsbetalte gjelder Kabel TV / internett.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto150 136 i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-2 334 745	-2 120 986
Årets resultat	590 067	-213 759
Egenkapital 31.12	**-1 744 678**	**-2 334 745**

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 1213.36.71003		
Renter 31.12.24: 5,90%, løpetid 15 år		
Opprinnelig lånebeløp 2016	5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 947 860	
Nedbetalt i år	274 992	
Lånesaldo 31.12		3 277 148
Beregnet innfrielsesdato: 04.11.2031		
Sum langsiktig gjeld		3 277 148

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 14 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder fritt	7 889	0
Garasjelaget	12 183	14 230
Annen kortsiktig gjeld	0	32 038
Depositum garasje	5 000	5 000
Sum annen kortsiktig gjeld	**25 072**	**51 268**

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**-174 739**	**86 012**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	590 067	-213 759
Årets avskrivninger	112 250	228 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-274 992	-274 992
B. Årets endring i disponible midler	427 325	-260 751
C. Disponible midler 31.12	**252 586**	**-174 739**

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.

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 5599 **Selskapsnavn:** A/S Hovinveien 7 og 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Oslo
~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 737/1949.

KAE.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Hj.S. Bakstad,

under 5/2-49 *anmeldte byggearbeide*

våningshus-

på gårds nr. 128 *bruks nr.* 39, blokk B.

tomt nr. 7-9 *vei* Hovindveien,

tilhørende herrer Chr. Jensen og 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 3/10-51 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5-12-1951.

Vann- og Kloakkvesenet, den 10/11-1951.

Feiermesteren, den 7- 2-1951.

Oslo ~~Aker~~ *bygningskontroll*, den 12.12 1951.

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

Thor Bjørnseth.
Bygningsinspektør.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hovinvn. 7-9 A/S
v/ Grønningsæther
Hovinveien 7A
0576 OSLO

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940057089	95/82743

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	27. desember 1995

Arbeidssted : 128/0039 Hovinveien 7-9
Byggherre : Hovinvn. 7-9 A/S,v/Grønningsæther, Hovinveien 7A, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bergersen Vann og Varme AS
Ryenstubben 7
0679 OSLO

Dato: 24.11.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201103258-11 Saksbeh: Bjarne Almе | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOVINVEIEN 7 - 9	Eiendom:	128/39/0/0
Tiltakshaver:	A/S Hovinveien 7-9 v/Karianne Nessen	Adresse:	Hovinveien 9 A, 0576 OSLO
Søker:	Bergersen Vann og Varme AS	Adresse:	Ryenstubben 7, 0679 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 7 - 9

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.10.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

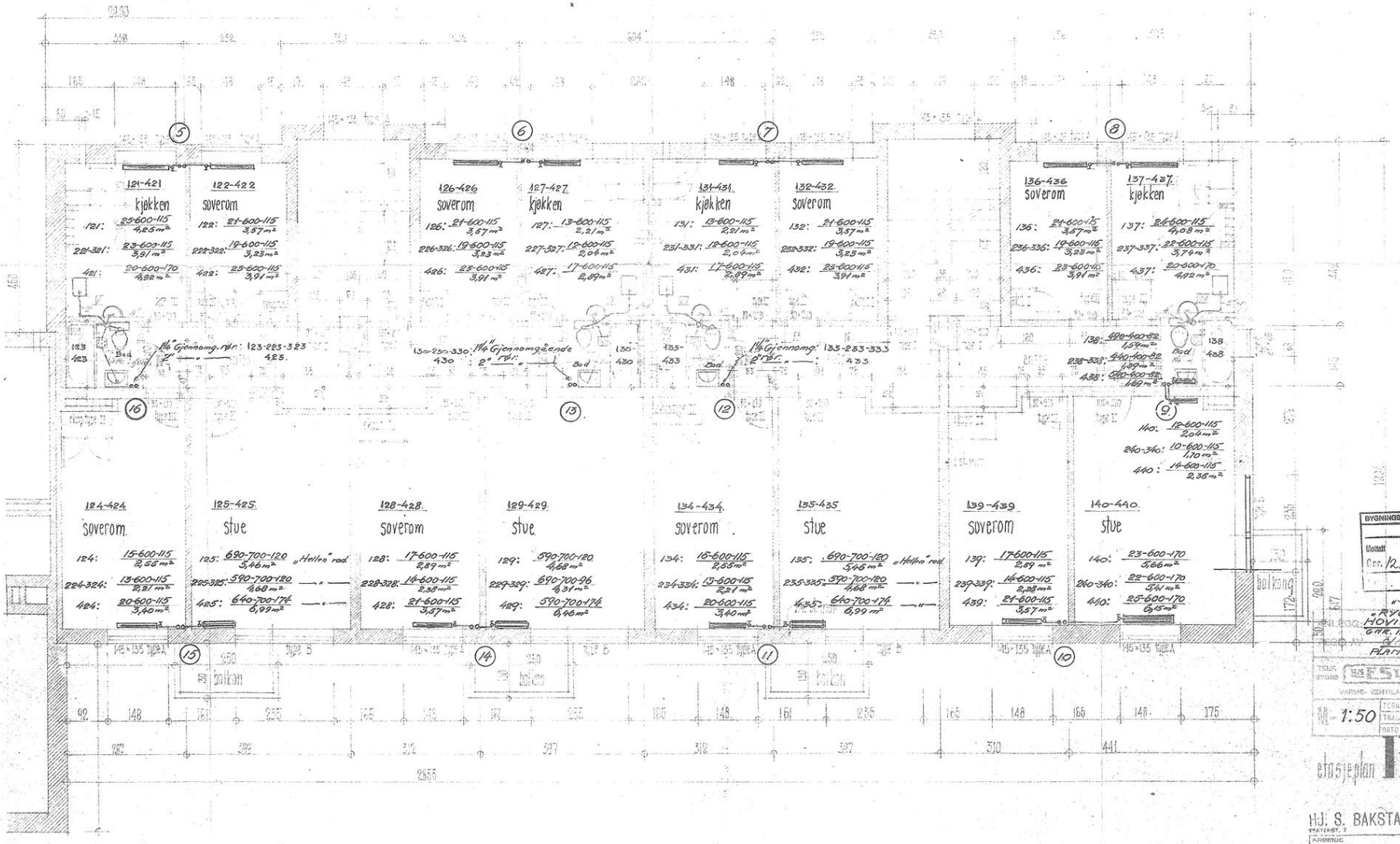
Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2011 av:

Bjarne Almе - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
A/S Hovinveien 7-9 v/Karianne Nessen, Hovinveien 9 A, 0576 OSLO, karianne.nessen@gmail.com



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 3735
Mottatt 6 DES 1949
Gnr. 128 Bnr. 1
bl. B

„SYD
„RYGGASLØKKA"
HOVINDVEIEN 7 & 9
GNR. 128, BNR. 1, BLOKK B
MARKEANLEGG
PLAN 1-2-3-4 ETASJE.

VARME- VENTILASJONS- OG SANITÆRTEKNIKK
M. 1:50 TEGN. CP DATO 6-10-49 ARK.NR. 9527 TEGN.NR. 7

etasjeplan B syd.

HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
TLF: 33 406
ARBEIDE: RYGGASLØKKA J.NR. 428
TEGNET: B-K-M-A-W GODKJ. AV: TEGN.NR. 7236
REVIDERT: 28-9-49 MÅL 1:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
HOVINVEIEN 7A

Dato: 06.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520310
8794469

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20251006 for HOVINVEIEN 7A.

GNR. 128 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1949.

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

5500 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

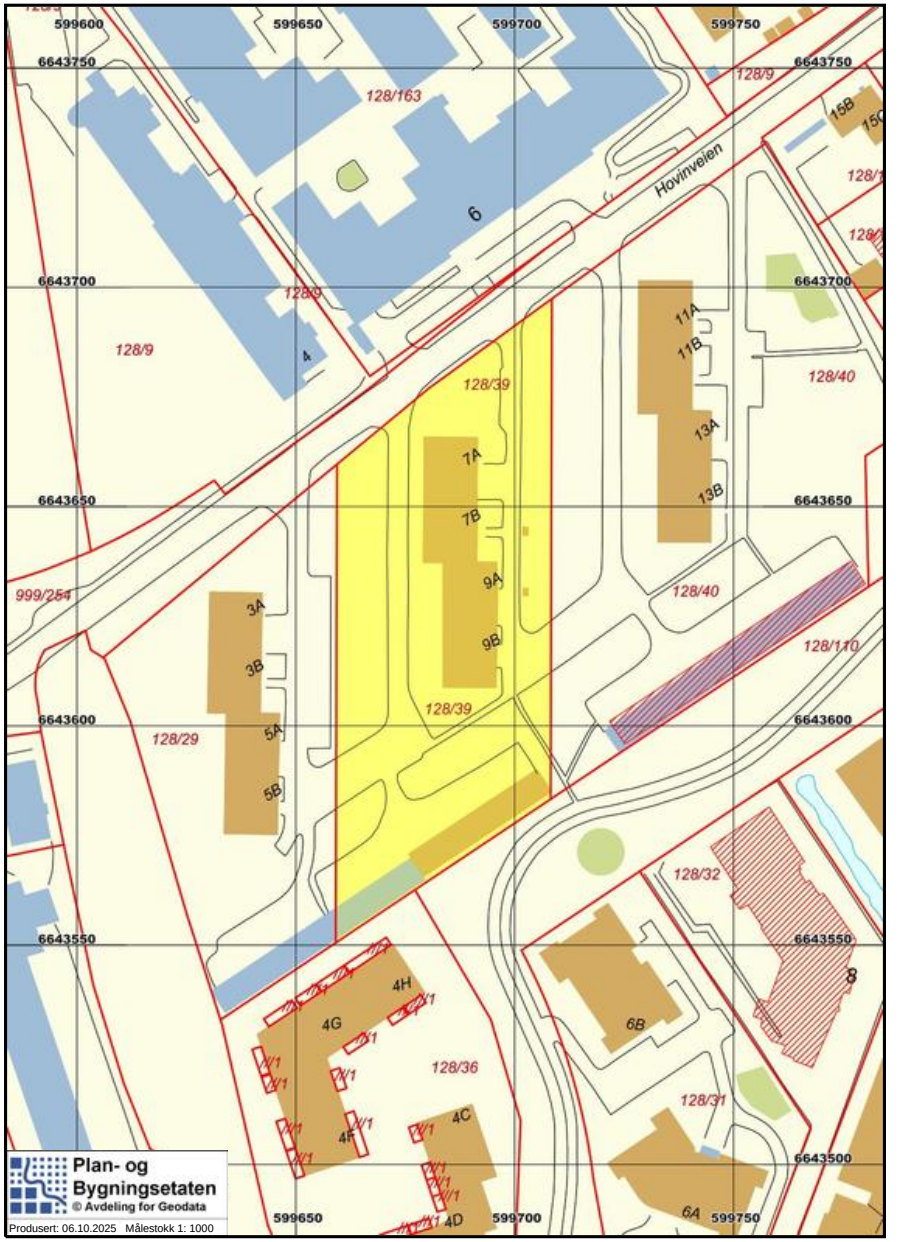
Kristin Tveit
Enhetsleder

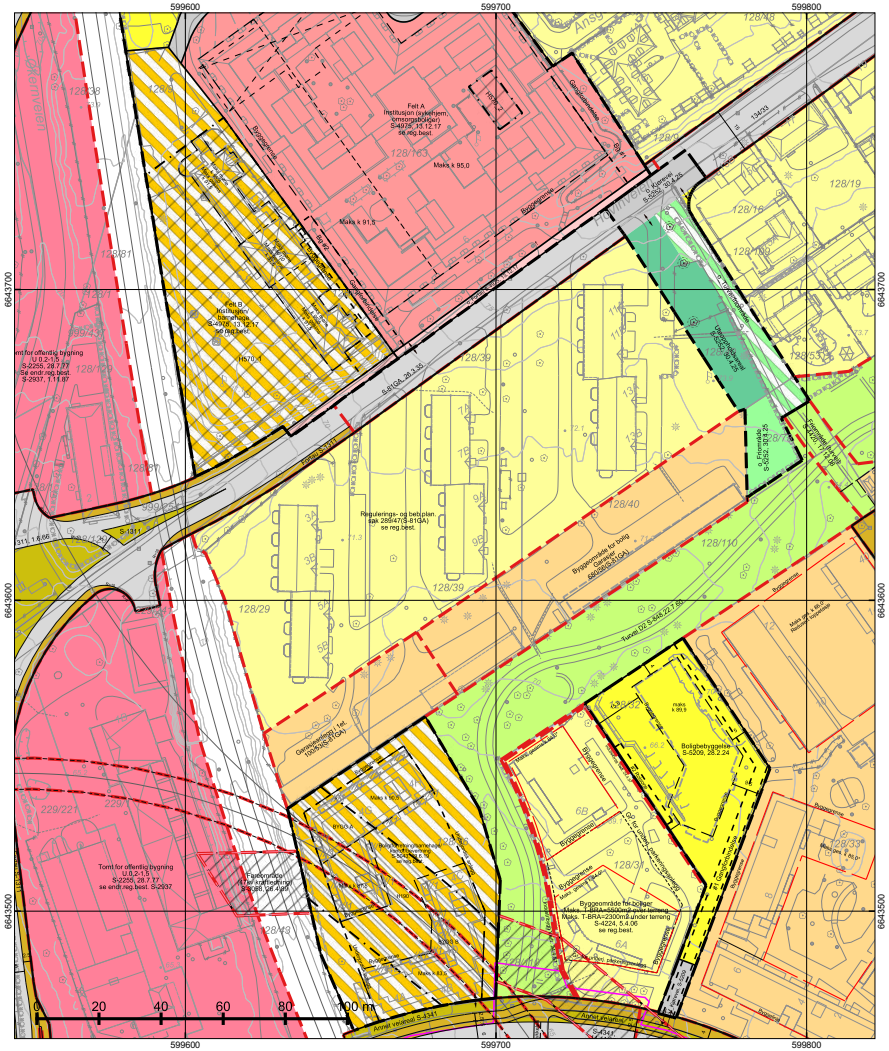
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148218/ 86520310
Deres ref.:
Adresse: Hovinveien 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/39

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)

- 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
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

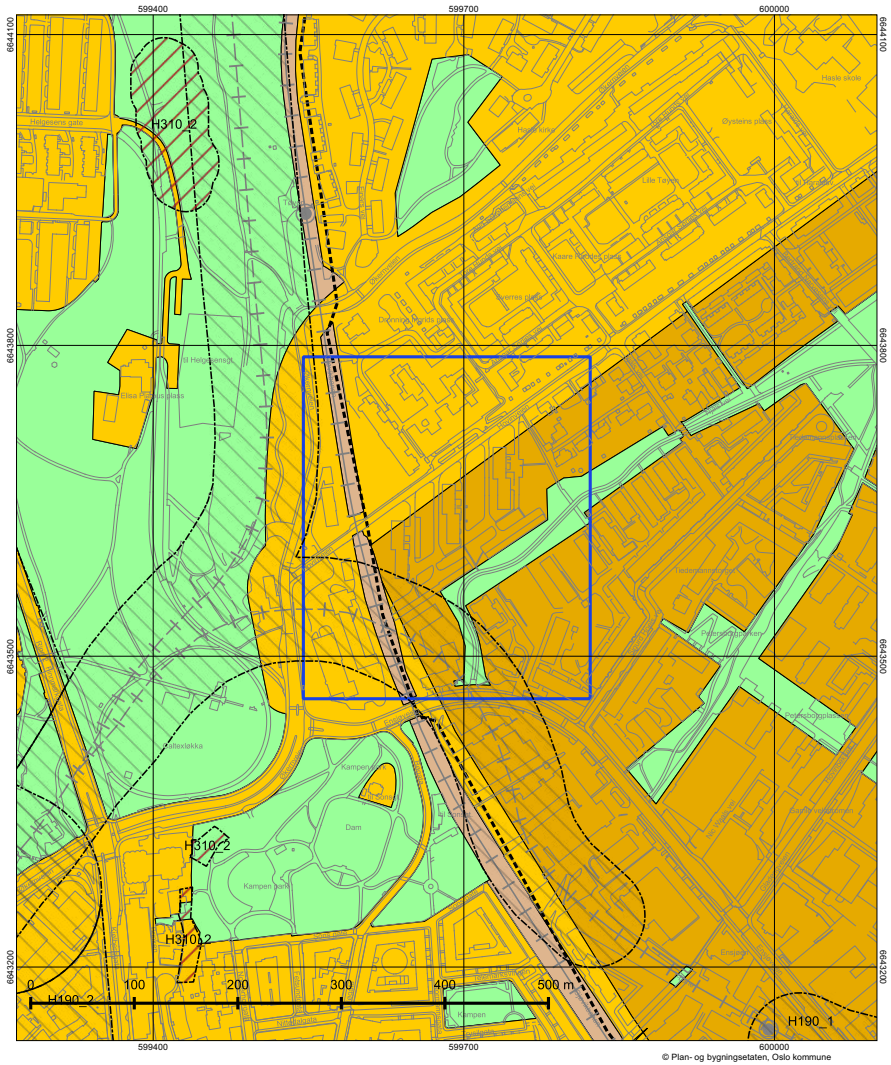
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1163 - Institusjon
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3040 - Friområde
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

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

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense



Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148218/86520310
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

28947

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Ryghsløkka, gnr.128 bnr.1 (Arealet nordvest for Renesfossledningen)

28947 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 194703208

Vedtaksdato: 13.05.1947

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-81GA

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Ryghsløkka, gnr.128 bnr.1
(Arealet nordvest for Rånåsfossledningen)

§ 1. Bebyggelsen skal være ildfast utført med våningshus i 4 fulle etasjer uten overetasje.

§ 2. Våningshusene skal legges i slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis det allikevel oppnås forskriftsmessige avstander, kan det tillates mindre utbygg når det ikke gis større framspring enn 1 meter og større bredde enn 1/3 av fasaden.

§ 3. Våningshusets bredde skal være 12 meter. Gesimshøyden skal ikke overstige 15 meter noe sted. Takformen skal være sadeltak med takvinkel 30 grader.

§ 4. Garasjer kan, hvor terrenget tillater det, plasseres i våningshusenes kjeller.

§ 5. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 6. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboene.

§ 7. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av herredsgartneren.

§ 8. Det skal ikke settes opp gjerder.

§ 9. For hvert våningshus skal det settes opp fellesantenne.

§ 10. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1,2,3,4,8 og 9 kan tillates av reguleringsrådet hvor særlige grunner taler for det innenfor de i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder Bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

68056

Reguleringsplan for gnr.128 bnr.39 + 40.

68056 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1956
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195603032
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-81GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

10053

Regulering av industriareal på gnr.128 bnr.36 - 37 - 39 m.fl., Ryghsløkka.

10053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303343
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se reg.best.i sak 290/47
Knytning(er) mot andre planer: S-81GA

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-81GA

Regulerings og utparselleringsplan for Universitetets eiendom, Ryghs løkke, samt for Goldenheims og del av Christiania Staalverks eiendommer i Østre Aker.

Vedtaksdato: 26.03.1935

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193501482

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 68056, 10053, 28947, V140764, V240457, 13187, 29047, 37663, 31673, 40556, V230365, V100163

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Regulerings og utparselleringsplan for Universitetets eiendom "Ryghs løkke" samt for Goldenheims og en del av Christiania Staalverks eiendommer i Østre Aker.

VEDTEKTER i forbindelse med regulerings-, utparsellerings og bebyggelsesplan for universitetets eiendom "Ryghs Løkke", gnr. 128 bnr. 1., Goldenheims eiendom "Petersborg" gnr. 129 bnr. 11. og en del av Christiania Stålverks eiendom gnr. 129 bnr. 7 i Ø. Aker.

Vedtatt i reguleringsrådets møte den 31.10.1933.

§ 1. Veiene må opparbeides efter planen og godkjendte lengde- og tverprofiler optatt av Akers oppmålingsvesen og forøvrig efter bestemmelsene herom i Akers almindelige vedtekter og forskrifter.

§ 2. Utparselleringen må foregå efter den på planen angitte tomteinndeling. Mot veiene måles og skyldsettes tomtene til veiens regulerte mittlinje, hvis intet annet er angitt i disse vedtekter. Mot offentlig vei til veiens eiendomsgrense.

§ 3. Bebyggelsen som dels skal være åpen villamessig, dels boligbebyggelse i blokker på 3 etasjer eller åpen rekkebebyggelse på 2 etasjer, legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

§ 4. I Villabebyggelse. Ved villabebyggelse kan våningshuser og uthus utføres i tre. På våningshusene kan mindre utbygg foran byggelinjen tillates, når de ikke får større fremspring foran byggelinjen enn 2,5 meter og ikke føres op i større høide enn 1 etasje. Våningshusene må ikke bygges høiere enn 2 etasjer, uthus ikke høiere enn 1 etasje.

§ 5. Våningshus må i grunnflate ikke overskride en tiendedel av tomtens nettoareal med en maksimumsstørrelse på huset av 150 m2. Uthus må ikke bygges større enn 35 m2 og må legges i sådant forhold til våningshuset at der dannes en arkitektonisk helhet.

§ 6. Tomtenes innhegning mot gate må utføres som bordstakitt. Sammenhengende gjerder må gis ensartet konstruksjon og farve.

§ 7. For den til villabebyggelse reserverte del av arealet gjøres gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker. II. Blokkbebyggelse og åpen rekkebebyggelse.

§ 8. På tomtene 1,2,3,4,5 og 6 skal der bygges boligbebyggelse i 3 etasjer. Bebyggelsen skal utføres i mur eller jernbetong med illsikker innredning. Efter ansøkning kan tillates innredet mindre butikker i 1ste etasje. På tomt 7 skal der bygges dels blokk i 3 etasjer, dels åpen rekkebebyggelse i 2 etasjer, begge deler i mur eller jernbetong med illsikker innredning. I den med F. betegnede blokk kan i en eller 2 etasjer innredes butikker og andre forretningslokaler. Bedrifter, som er nevnt i bygningslovens paragraf 63 må ikke anlegges i denne bygning. På tomt 8 skal der bygges åpen rekkebebyggelse for beboelse i 2 etasjer i mur eller jernbetong.

§ 9. Hvor der ikke er søppelforbrenningsovner, skal søppelkasser anbringes innenfor særskilte, tette innhegninger av minst 1,5 m. høide. Sådanne innhegninger samt tørkeplasser for tøi i fritluft må bare anbringes mot nabotomt eller mindre boligveier. Innhegning mot gater og plasser skal være ensartet i materialer og farver og utføres helst som lave parkgjerder. Tomten mellom gate og husvegg forutsettes beplantet eller tilsådd.

§ 10. Husfarver må for all bebyggelse godkjendes av bygningsvesenet.

§ 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 12. Indtagelser fra disse vedtekters paragrafer 1,2,3,4,5,6,8 og 9 kan hvor særlige grunner taler herfor tillates av reguleringsrådet, innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Aker. Tilføiet i stadfestelsen- Se N.L. 12/1935 pag. 315.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de av departementet stadfestede bygnings- og reguleringsvedtekter for Aker.

Skatteetaten

Dato
14.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 833 420 542 Aksjenr 8

Eiendommens adresse:

Hovinveien 7A, 0576 OSLO

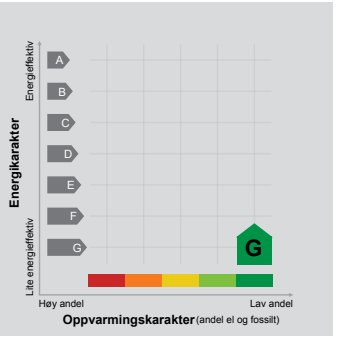
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 538 660
Som sekundærbolig:	kr 6 154 641

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Hovinveien 7A
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285337
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-180915
Dato	16.10.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- 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	1949
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0204/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovinveien 7A 0576 OSLO

Betegnelse: Gnr 128, bnr 39 (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