NORDVIK

Hovinveien 54A

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hovinveien 54A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Nabolagsprofil
24	Om boligen
35	Tilstandsrapport
60	Vedlegg
72	Andre vedlegg
139	Kontaktinfo
142	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
145	Forbrukerinformasjon om budgivning
146	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende 4-roms toppleilighet o/2 plan| Gulvareal 125 kvm| 2 stuer, 3 sov, 2 bad| Solrik balkong| P-plass |Fyring/V.v

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**238 880,-**
Totalpris	**9 738 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 915,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hovinveien 54A!

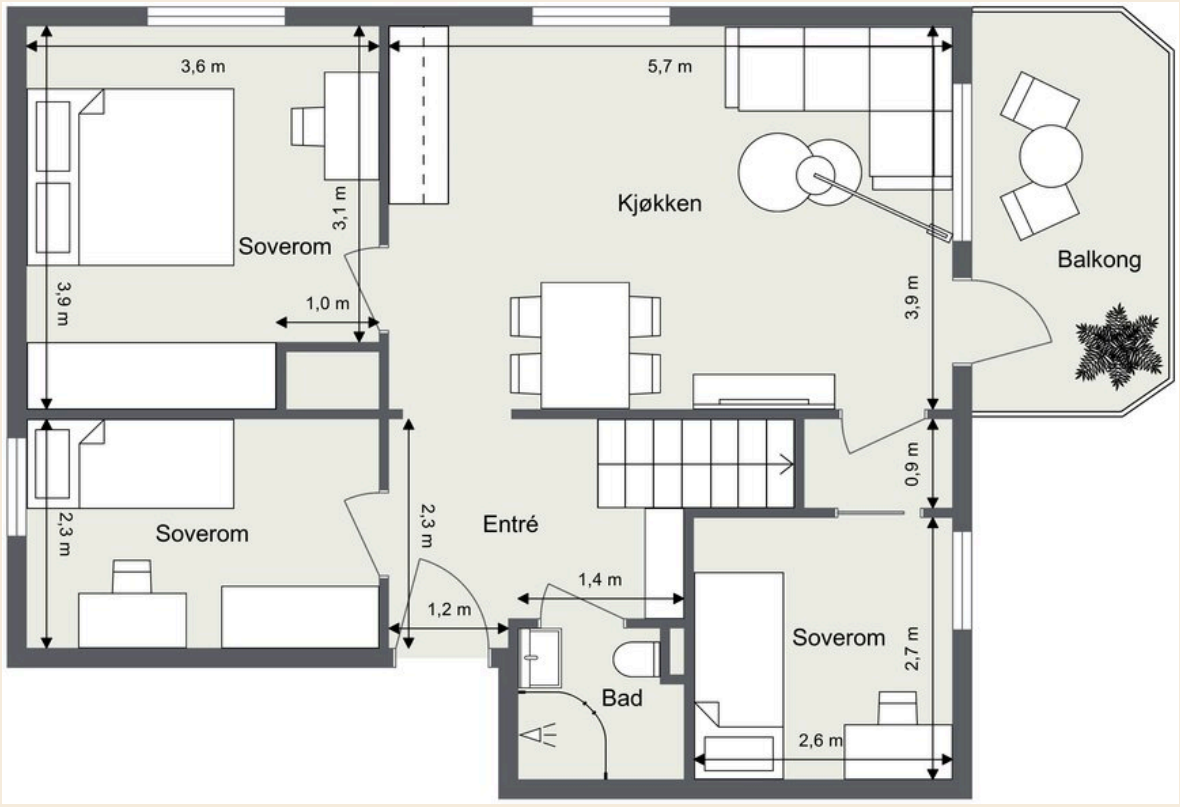
En nydelig og attraktiv 4-roms topp/-endeleilighet over to plan. Hele boligen holder en gjennomgående god standard med delikate overflater og nytt bad fra 2025. Leiligheten har en romslig og lys planløsning med gode innredningsmuligheter, tre gode soverom og flott kjøkken med utgang til en balkong.

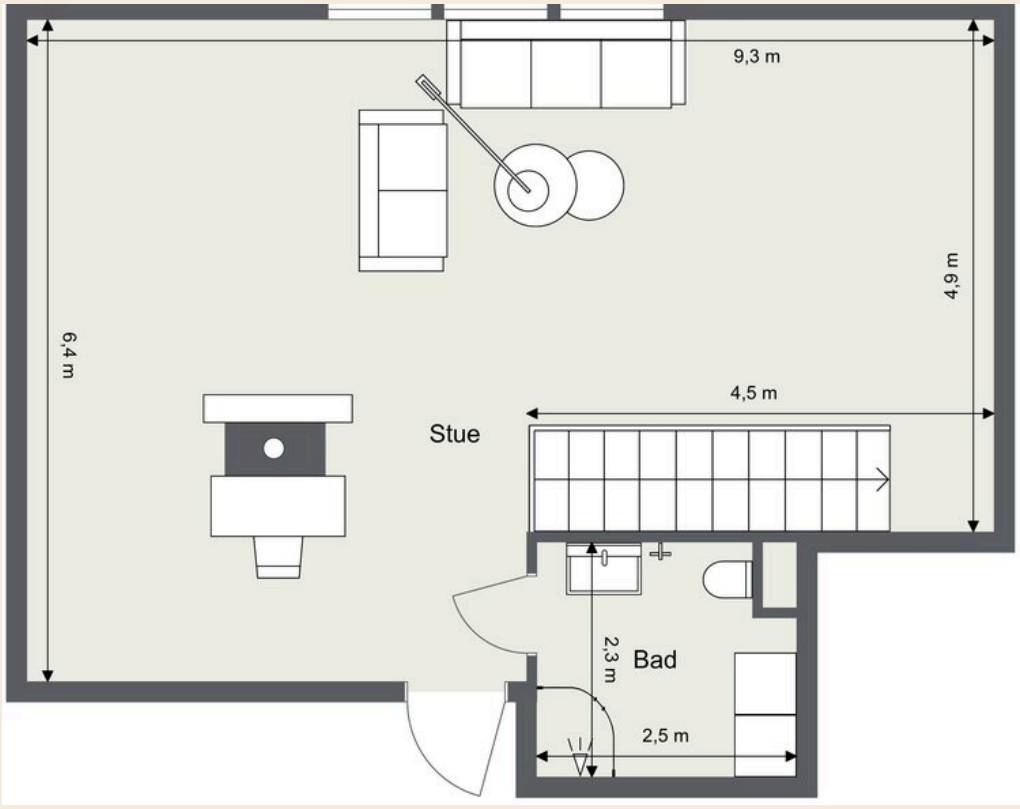
Leiligheten ligger i et populært boområde på Hasle med grøntarealer og gangveier, samtidig som byens tilbud er like i nærheten. P-plass med lader medfølger.

Kvaliteter:
Topp/ og hjørneleilighet med gode lysforhold
To stuer; kjøkken med spisestue og loftstue
To bad, en i hver etasje
Loftet ble utbygd i 2013
Nytt bad i 2025
Balkong på ca. 8m²
Oppvarming og varmtvann ink
Disponerer kjeller- og loftsbod
P-plass med EI-billader
Flotte fellesarealer

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm



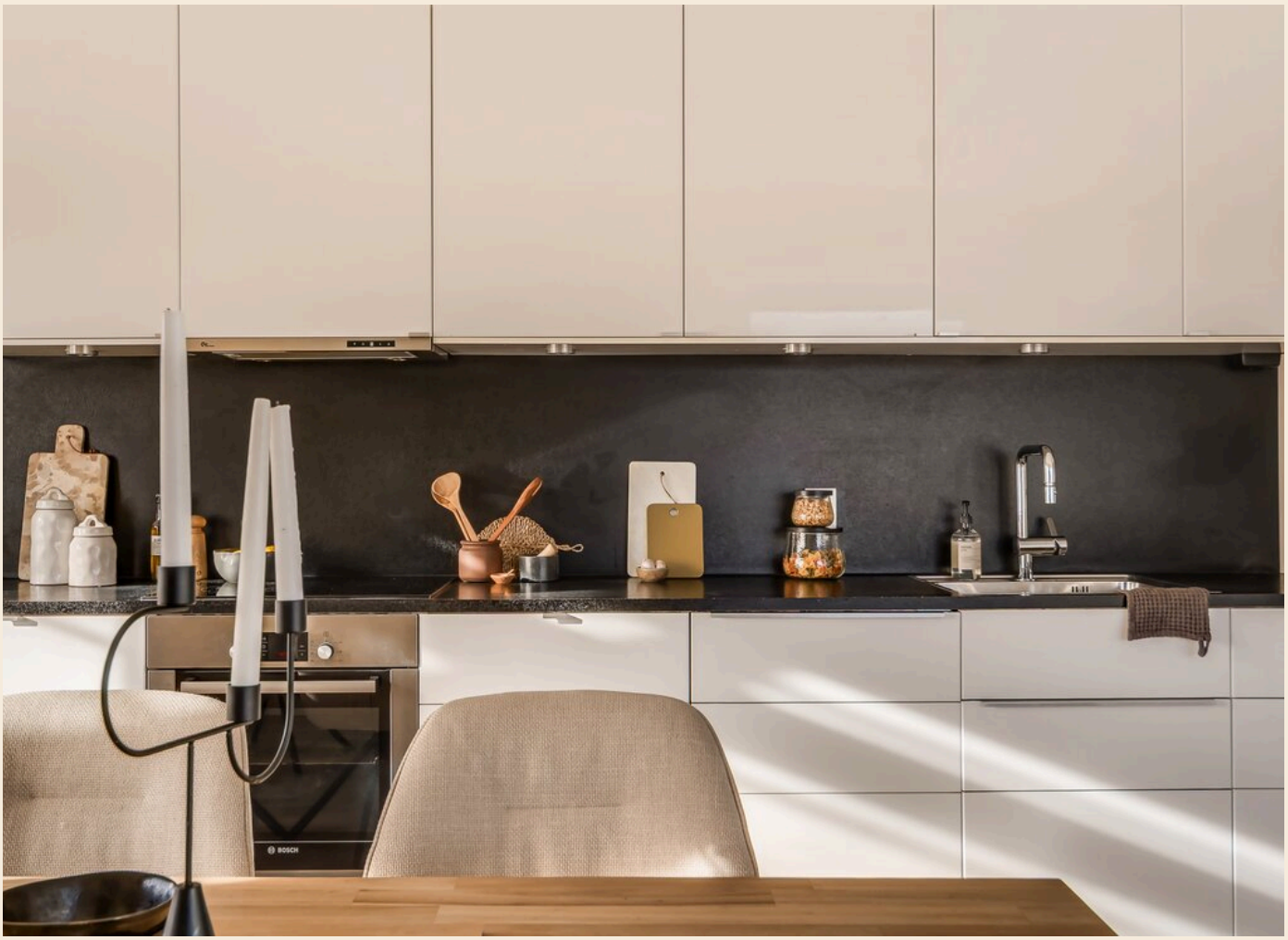


5. Etasje
BRA-i: 33 kvm



















Her kan lange og varme sommerdager nytes!





Kveldstemning.

Flott utsikt mot nærområdet og hyggelige utearealer.

























Loftet ble utbygd i 2013 (ferdigattest foreligger) og har et gulvareal på ca. 59 m².





Overflatene er malt i en behagelig og rolig fargetone, og gulvet er dekket med parkett.

Plassen er svært godt utnyttet med plass til hjemmekontor.



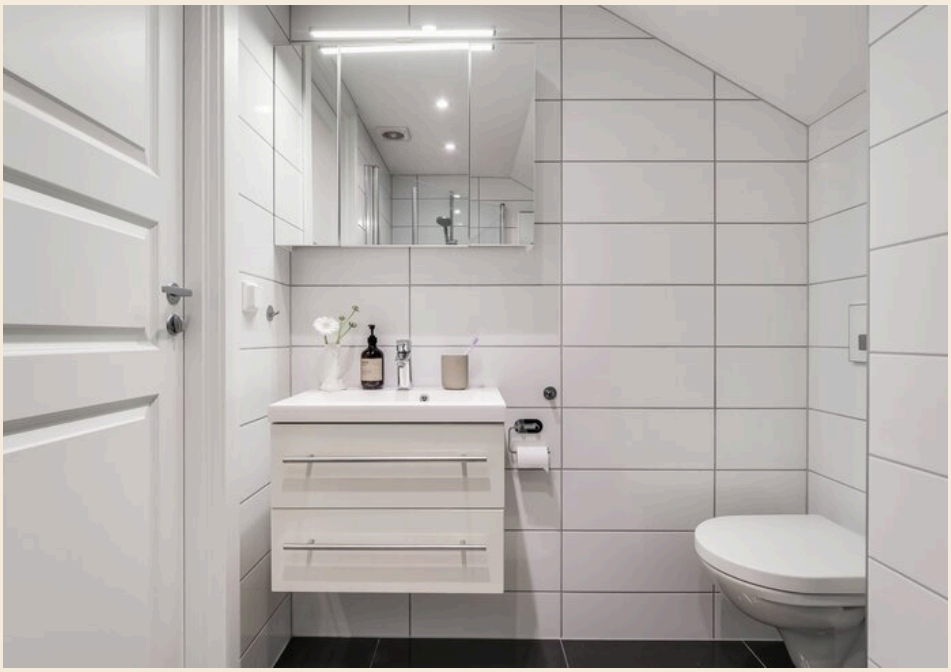
Flott flislagt bad fra 2014.





Badet har opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

Det er videre behagelig gulvvarme, downlights i taket og er tilkoblet elektrisk vifte.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Hovinveien 54A

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	4 min 0.3 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	14 min
Kuben videregående skole	21 min

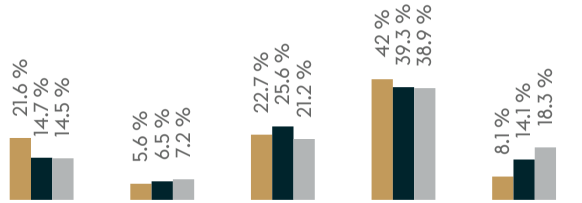
Offentlig transport

Hasle Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Hasle Linje 5	5 min 0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Carl Berners plass Linje 17	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Barnehager

Espira Marienfryd barnehage (1... 115 barn	4 min 0.3 km
Hovin barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 161 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Teglverkstomta Idrettshall	4 min
Riksanlegg tennis	6 min
SATS Hasle	3 min
Fresh Fitness Ensjø	12 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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0239/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hovinveien 54A, 0576 OSLO
Gnr 127, bnr 53, snr 16 i Oslo kommune

Selgere
Rachel Nygård
John Henrik With

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
237 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
251 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 751 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 105 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, kjøkken, bad og tre soverom
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Stue og bad
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod
Total BRA: 36 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsetasjen har et gulvareal (GUA) på 59 kvm, hvor 26 kvm ikke er måleverdig areal (ALH).
Loftsboden er målt til 3 kvm (BRA-e), med et gulvareal (GUA) på 9 kvm.
Kjellerboden er målt til 3 kvm.

Innhold
Leiligheten går over to plan og inneholder:

4. etasje: Entré, kjøkken, bad og 3 soverom.
Loft: Stue og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjeller- og en loftsbod.

Standard
4. ETASJE - Entré, kjøkken, bad og 3 soverom

Entré:
Vel inne blir man møtt av en innbydende entré som setter tonen for resten av leiligheten. Praktisk entré med god

plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Det flislagte gulvet gjør det enkelt å holde det rent og ryddig i hverdagen. Det er installert gulvvarme i gangen.

Kjøkken:
Flott kjøkkenrom med god plass til stort spisebord. Rommet er malt i nydelige fargetoner som gjør det enkelt å innrede. Gulvet er lagt med pen industrilaminat. Oppvarming skjer via vegghengt radiator. Fra kjøkkenet er det utgang til en stor balkong på ca. 8 m². Balkongen byr på god plass til ulike utemøbler, planter og grill. Her er det flott utsikt mot nærområdet og hyggelige utearealer - et perfekt sted å nyte lange og varme sommerdager.

Kjøkkenet er fra 2014 og har en funksjonell utforming med godt med skap- og benkeplass. Stilren innredning med hvite fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Over stekesonen er det montert kjøkkenventilator som trekker ut.

Bad:
Badet er nytt i 2025 med moderne og tidsriktige fliser, samt gjennomtenkt farge- og materialvalg. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speil med integrert lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Badet har behagelig gulvvarme, downlights i taket og er tilkoblet elektrisk vifte.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Overflatene er malt i en behagelig og rolig fargetone, og gulvet er dekket med industrilaminat. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

Soverom 2 & 3:
To lyse og fleksible soverom, enten man trenger gjesteværelse, ekstra soverom, barnerom eller en kombinasjon. Begge rommene har plass til seng og garderobeskap. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig atmosfære. Oppvarming skjer via vegghengt radiator.

LOFT - Stue og bad

Stue:
Videre opp finner man en stor og innbydende stue med gode innredningsmuligheter. Her er det god plass til sofagruppe, TV-møbler, kontorpult og øvrig møblement. Store vindusflater sikrer gode lysforhold, og god takhøyde skaper en luftig atmosfære. Loftet har et gulvareal på ca. 59 m². Boligen har pipeløp, men dette er ikke tilknyttet noe ildsted. Overflatene er malt i en lun fargetone.

Bad:
Flott flislagt bad fra 2014 med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen består av nedfelt servant med underskap, speilskap, vegghengt toalett og dusjsone. Badet har behagelig gulvvarme, downlights i taket og er tilkoblet elektrisk vifte.

INNVENDIG OVERFLATER:
- Gulv: Industrilaminat og fliser.
- Vegger: Malte glatte flater.
- Himling: Malte glatte flater

Parkering
Det medfølger en biloppstillingsplass (nr. 3) med elbillader.
Hver leilighet i sameiet har en fast plass til disposisjon.

Modernisering og påkostninger
Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bygget ut loftet 2013 med bad, satte i takvinduer - Ferdigattest 2015 Plan og Bygg.
-Helt nytt bad 1 etg. 2025.
-Byttet termostater på Radiatorer Høst 2025
-Avløpsstammen er helt i plast som den skal vara på begge badene 2013-2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av sameiet:
- Stöpejärnsstammen er lagt i sock i hela uppgången
2017
2013

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Ny sluk, membran og nytt vann og røropplegg, 2025
Rørleggerhuset As

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025
Rørleggerhuset As

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025
Rørleggerhuset As

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: Alfa Malermester As 2021 Maling av fasaden Maling av oppgang innvendig Maling av pipe Nytt søppelhus 2021

Enviropac Nye vinduer i oppgang 2021 Sparevinduer

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kontakt kjøkken El nytt badrom 1 Lampe soverom Baderom 2 oppgradering Omega Installasjon as

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Omexom Elsikkerhet As på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia As

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hako Elektro As 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny spillvannsstakke i oppgang A VITEK AS 2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? -"Ja"
Har arbeidet blitt godkjent? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 Oker Arkitektur As 2 boligeiere fikk utvidlese/innlemmelse av hhv loft og kjeller

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, det har vært tett avløp i kjeller til utgangen til offentlig avløp. Dette har vært renset med en gang.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja, det ble oppdaget skadedyr i noe leiligheter i 2022. Pelias fikk oppdrag med og gjøre jobben. Har ikke vært skadedyr siden.

Offentlige og private forhold
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? Stigen Boligtakst as 2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, det er planlagt og bygge gjerde mot Hovinveien men det er ikke avklart når det evt vil skje.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 05.03.2026.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1981 og 2008. Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.
En B-30 og db-40 ytterdør(eldre) med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull og En B-30 og db-35 ytterdør(nyere på loftet)med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1987. Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 8m2.

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system fra 2014 og 2025.
Anlegg med automatsikringer
Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted.

Følgende forhold er kommentert med TG2:

Utvendig > Vinduer:
-Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
-Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
-Det må foretas lokal utbedring.
-Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig > Dører:
-Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
-TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
-Ytterdør på loftet tar i karm.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Innvendig > Overflater - Entré:
Det er registrert bom i fliser. Bom i fliser betyr at flisen har mistet full kontakt med underlaget (limet), ofte på grunn av bevegelse i underlaget, feil liming eller fuktpåvirkning. Dette svekker flisens stabilitet og kan føre til sprekker over tid
Konsekvens/tiltak: Økt risiko for at flisen sprekker eller løsner. Ved bomfliser: punktutbedring (skifte flis).

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangler lufting på ett soverom. Kun lufting via vindu.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Konsekvens/tiltak: Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjøkken > Overflater og innredning:
-Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
-Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Konsekvens/tiltak
-Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
-Komfyrvakt må monteres.

Følgende forholder er kommentert med TG-IU:

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer og gulvvarme på badene
- Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Elektrisk styrt vifte på badene.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 915,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør kr. 5.915,- pr md og inkluderer oppvarming, varmtvann, tv/internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 539 667,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 158 669,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia, hvor det er en fleksibel løsning for beboerne når det gjelder valg av TV og bredbånd.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hovinveien 54, orgnr. 987476583

Om sameiet
Hovinveien 54 er et sameie med 16 seksjoner fordelt på 4 etasjer.
Sameiet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i sameiets eiendom. Sameiet ligger i Grünerløkka bydel i Oslo Kommune og har Gnr. 127 og Bnr. 53. Org.nr.: NO 987 476 583.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har avtale om trappevask og vaktmestertjeneste.
Sameiet har vaskeri som beboere kan benytte seg av.

Styrets arbeid i 2023
Perioden som har vært:
· Antall styremøter – 4-5 ganger i året. Dette avhenger av agneda og hva som ligger av planer fremover.
· Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
· Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
· Endring avtaler/nye avtaler
· Avholde dugnad.
· Gjerde mot Hovinveien.

Fremtidige planer:
· Gjerde mot Hovinveien.

Vi har sagt opp avtale med Gårdreform Snø og Grønt AS når det gjelder strøing på vinteren og gressklipping. Dette har bidratt til å redusere faste utgifter med ca. 25 000 kr i året. Det er kjøpt inn kasse med sand, slik at vi kan selv strø ved behov. Det er også kjøpt inn gressklipper slik at vi kan klippe gresset selv. Dette har til nå fungert greit med at noen beboere har tatt disse oppgavene på eget initiativ, men vi ønsker fremover å se på en løsning hvor alle beboere kan bistå med strøing og klipping av gress.

Vi inngikk en ny avtale med Telia, med en mer fleksibel løsning for beboerne når det gjelder valg av TV og bredbånd. Denne endringen førte til en reduksjon av faste utgifter med ca. 25 000 kr i året.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207963534
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 368 230,00
Innfrielsesdato: 30.06.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 401,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 80 392,-. Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Felles dugnad i sameiet en gang i året.

Dyrehold
Styrets skriftlig godkjenne skal foreligge før hund/katt anskaffes. Eieren må skriftlig erklære at sameiets regler er godtatt og vil bli etterfulgt.

Hunde-/katteholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 88368098

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 823 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hovinveien ligger pent til i Hovinbyen, midt mellom Hasle og Ensjø. Dette er et nytt boligområde som tidligere har vært preget av industri og kontorvirksomhet. På tidlig 2000-tallet startet planene for å utvikle området og erstatte industri med nye leilighetsprosjekter. Området har forsøkt å ivareta plass for grønne friområder, til glede for store og små. Tidemannsparken er laget med turveien og den gjenåpnede Hovinbekken som to viktige elementer som følger hverandre, og har ellers beplantning, lekeplasser, bålplass, dam, benker og sittekanter og gressletter.

Parkareal:
Her bor du sentralt med gangavstand til alt av servicetilbud. Det tar deg ca. 20-25 minutter å gå til sentrum. Du finner i umiddelbar nærhet flere rekreasjonsmuligheter som Tøyenparken, Kampen Park, Tøyenbadet, Hovinparken, Botanisk hage, samt et nett av sykkel- og gangstier.

Kollektivtrafikk:
Kollektivtilbudet i området gir deg et bredt spekter av valgalternativer for transport. 21 bussen stopper rett utenfor og tar deg til blant annet Aker brygge. Når du har

ca. 4 min til Hasle T-banestasjon, 10 minutter til Ensjø T-banestasjon og 10 minutter til knutepunktet Carl Berners plass så er det lett å forstå hvorfor fler og fler velger bort bilen som transportmiddel.

Butikker:
Av servicetilbud finner du et rikt utvalg av butikker og forretninger i nærheten. Nærbutikker som blant annet Rema 1000 og Kiwi ligger kun 100m unna. Nærsenteret finner du på Hasle Torg har et godt utvalg med bl.a. apotek, vinmonopol, Baker Hansen nabolagspuben Lun og treningssenter. Ensjø torg ligger i ti minutters gangavstand fra boligen, og inneholder Rema 1000, Kiwi, Apotek og et utvalgt restauranter. Her vil det dukke opp flere kafeer, butikker og parker i de nærmeste årene, samtidig som bydelen utvikles. Se gjerne ensjobyen.no for mer informasjon. Utover dette står kulturtilbudene i kø i området med den internasjonale Øyafestivalen som allerede er blitt et etablert tilskudd i Tøyenparken.

Barnehage:
Espira har barnehage i området med 2 småbarnsavdelinger med 14 barn. Teglverket skole ligger 3 minutter unna. Skolen åpnet høsten 2015 og skal bli en 1-10 skole med ca. 800 elever og 130 ansatte, inkl. Aktivitetsskole og en byomfattende spesialavdeling. Skolen er samlokalisert med en stor og flott flerbrukshall og har et attraktivt og spennende uteområde med mange muligheter for barn og unge, både på sommer- og vinterstid. Teglverksdammen ligger rett ved siden av.

Skoler og barnehager
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor. Se nabolagsprofilen i salgsoppgavens vedleggsdel, for oversikt over andre skoler og barnehager i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
- Våningshus, datert 22.10.1959
- Bruksendring, datert 12.10.2015

Bruksendring gjelder 32 kvm av loftet som utvidelse av leilighet i 4. etasje med interntrapp, og innsetting av takvindu i hver av takflatene.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, hvor det i dag er etablert et soverom.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-312. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Hovinveien 46 og 48 A-C - Tidligere adresse Haralds vei 1 - ombygging og utvidelse av Hasle skole
Saksnummer: 202511498
Ferdigattest foreligger.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202460006
Saken gjelder: Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - tilrettelegging for syklende og gående

Saksnr: 202460842
Saken gjelder: Hovinveien 43 A - Boliger
Hovinveien AS ønsker å omregulere for å utvikle Hovinveien 43 A til et kombinert bolig- og næringsbygg med 1-6 etasjer og samlet 5650 m2 BRA som utgjør 230% BRA.

Saksnr: 202506965
Saken gjelder: Detaljregulering - Økernveien 75-81
Atlas Eiendom AS ønsker å omregulere Økernveien 75-81 på Hasle fra småhusbebyggelse til bymessig fortetting med boligbebyggelse med innslag av næring. Det tilrettelegges for 6-7 boliglameller med høyder tilsvarende 4 til 7 etasjer med rundt 180 nye boliger. Bebyggelsen får avtrappede høyder med høyest utnyttelse mot Hasle Torg og Grenseveien og reduserte høyder inn mot Hasle skole. All innkjøring til ny bebyggelse vil foregå fra Haslekroken. Mot krysset Økernveien/Grenseveien planlegges et nytt byrom. Planområdet ligger utenfor kommuneplanens avgrensing for utviklingsområde og er derfor i strid med kommuneplanens føringer.

Saksnr: 201609079
Saken gjelder: Hjørnetomten Grenseveien/Økern veien. (Hasle T-bane stasjon). Planer om Bolig/næring,hotell,torg m.m.

Saksnr: 202453643
Saken gjelder: Økernveien med sidegater - Gateopprustning

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/127/53/16:
30.06.1962 - Dokumentnr: 8040 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:127 Bnr:53
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1983 - Dokumentnr: 41863 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
PRIORITET ETTER: 80%
AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1983 - Dokumentnr: 41863 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/16
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

04.04.2022 - Dokumentnr: 365212 - Reseksjonering
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/16
Endring av tilleggsdel

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 173 395,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2026

Megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

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.

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Hovinveien 54 A, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 127, bnr. 53, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3517 **Referansenummer:** MS4124

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje samt loftsdel og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1981 og 2008.
Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

En B-30 og db-40 ytterdør(eldre) med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull og En B-30 og db-35 ytterdør(nyere på loftet)med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
2 lags isolerglass terrassedør fra 1987.

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 8m2.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,6 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte. .

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system fra 2014 og 2025.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

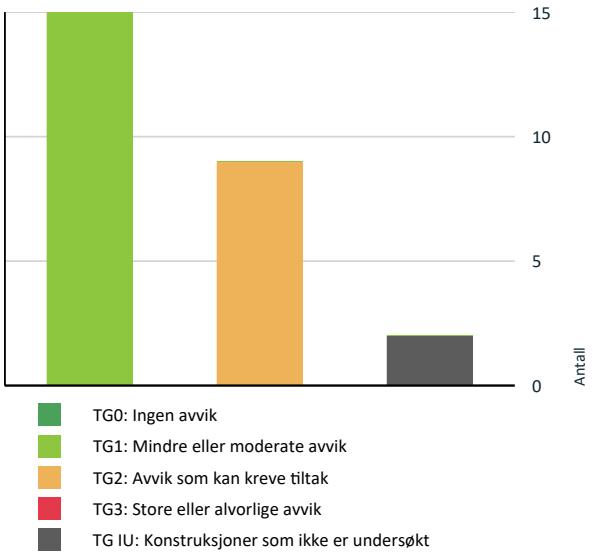
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - entre	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer - 2

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2014.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1981 og 2008.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig isolasjon.
Følg med på eventuelle tegn til punktering (dugg mellom glasslag, misfarging).

Slitasje.
Konsekvens:
Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning. Dette kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:
Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.
Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.
Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.
Kontroller tetningslister og juster ved behov.

TG 2 Dører

En B-30 og db-40 ytterdør(eldre) med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull og En B-30 og db-35 ytterdør(nyere på loftet)med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
2 lags isolerglass terrassedør fra 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:
Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:
Vurder utskifting av terrassedør med moderne isolerglass for bedre energiytelse og komfort.
Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.
Følg med på tegn til punktering i glass (dugg mellom lag, misfarging).

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - entre

Overflatebehandling gulv: Fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bom i fliser. Bom i fliser betyr at flisen har mistet full kontakt med underlaget (limet), ofte på grunn av bevegelse i underlaget, feil liming eller fuktpåvirkning. Dette svekker flisens stabilitet og kan føre til sprekker over tid

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Økt risiko for at flisen sprekker eller løsner.

Tiltak:
Ved bomfliser: punktutbedring (skifte flis).

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 2cm igjennom rommet

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

Konsekvens:
Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:
Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,6 cm fall.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert nærmere enn 1 meter fra våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader på dør/ karm. Det anbefales tiltak for å beskytte døren og redusere fuktbelastningen

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Konsekvens:
Økt risiko for vannsprut og fuktbelastning på dørblad og karm.
Kan føre til oppsvelling, misfarging og redusert levetid for døren.
Potensielt økt vedlikeholdsbehov og kostnader.

Tiltak:
Vurder montering av tetningslist eller vannavvisende terskel.
Sørg for god ventilasjon og tørkeforhold i rommet.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,6cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:
Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).
Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Konsekvens:
Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:
Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.
Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.
Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tiltak:
Etablere lekkasjesikring og dreneringsløsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Ved rehabilitering: sikre korrekt membran, sluk og fall mot sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann

anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malt Takess. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kjøleskap og fryser.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system fra 2014 og 2025. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Mangler lufting på ett soverom. Kun lufting via vindu.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.
Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.
Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:
Kontroller eksisterende ventilasjonsanlegg og ventiler for funksjon.
Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert.

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badene. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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.

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 90 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det mangler håndløper i trappeløpet. Dette er et avvik fra dagens sikkerhetskrav og anbefalinger i byggteknisk forskrift. Håndløper skal være montert for å gi trygghet og redusere fallrisiko ved bruk av trapper.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Håndløper
Konsekvens:
Manglende håndløper øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Dette er et sikkerhetsmessig avvik som bør utbedres for å oppfylle krav til helse og sikkerhet.
Tiltak:
Sørg for korrekt høyde og festing, og at håndløperen er grepsvennlig og går sammenhengende langs hele trappeløpet.

Konsekvens:
Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende sikring kan også medføre ansvar ved ulykker og påvirke boligens verdi negativt.

Tiltak:
Etablering av rekkverk eller annen godkjent sikring i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17).
Høyde og utforming må tilfredsstille krav til personsikkerhet, inkludert barnesikring.
Tiltaket bør utføres av fagperson med kjennskap til gjeldende regelverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

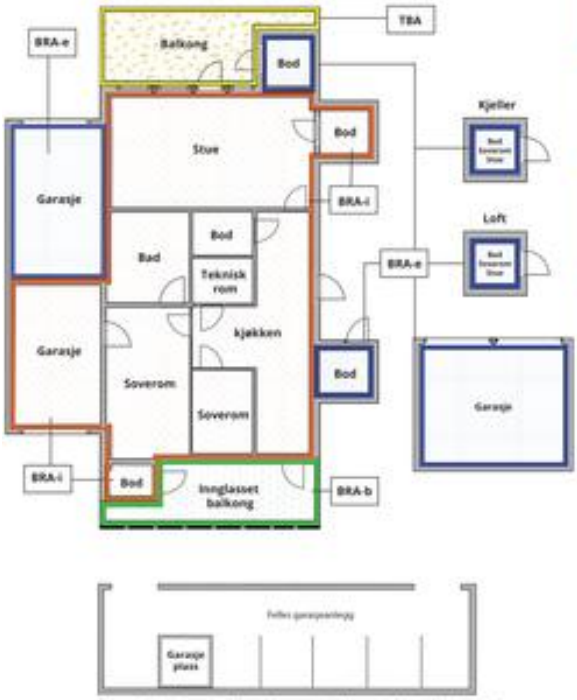
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		3		3		6	9
Loft	33			33		26	59
4. Etasje	66			66	8		66
Kjeller		3		3			3
SUM	**99**	**6**			**8**	**32**	**137**
SUM BRA	**105**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Loft	Bad, stue		
4. Etasje	Kjøkken, bad, entré, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Forøvrig stemmer innredningen av boligen godt overens med de fremviste tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

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	99	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Linnea With	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	127	53	0	16	1824 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hovinveien 54 A

Hjemmelshaver
With John Henrik, Nygård Rachel

Eierandel
1 / 16

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 1 824 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Bygget ut Loftet 2013 med bad, Satte i takvinduer Ferdigattest 2015 Plan och Bygg.
-Helt Nytt Bad 1 etg 2025.
-Byttet termostater på Radiatorer Höst 2025
-Avlöpsstammen er helt i plast som den skal vara på begge baden 2013-2025

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Stöpejärnsstammen er lagt i sock i hela uppgången 2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest loft	12.10.2015		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.12.2025	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler	05.03.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.1954		Gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak	20.11.2025	Omexom Elsikkerhet AS	Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	05.03.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei
Approbasjon	10.11.1954		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	14.03.1964		Gjennomgått		Nei
Tegninger loft	30.07.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

John Henrik With	9578-5997-4-970476	2026-03-05 18:16:30
Rachel Nygård	9578-5997-4-970916	2026-03-04 14:00:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mars 2026

Oppdragsnummer
34-0239/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovinveien 54A, 0576 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Rachel Nygård, John Henrik With

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mars 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88368098
Forsikret i: Gjensidige forsikring

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: Ny sluk, membran og nytt vann og røropplegg, 2025 Rørleggerhuset As

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Rørleggerhuset As

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 Rørleggerhuset As

---

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: Alfa Malermester As 2021 Maling av fasaden Maling av oppgang innvendig Maling av pipe Nytt søppelhus 2021 Enviropac Nye vinduer i oppgang 2021 Sparevinduer

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kontakt kjøkken El nytt badrom 1 Lampe soverom Baderom 2 oppgradering Omega Installasjon as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Omexom Elsikkerhet As på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia As

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hako Elektro As 2024

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny spillvannsstakke i oppgang A VITEK AS 2021

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2013 Oker Arkitektur As 2 boligeiere fikk utvidlese/innlemmelse av hhv loft og kjeller

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært tett avløp i kjeller til utgangen til offentlig avløp. Dette har vært renset med en gang.

---

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget skadedyr i noe leiligheter i 2022. Pleias fikk oppdrag med og gjøre jobben. Har ikke vært skadedyr siden.

---

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? Stigen Boligtakst as 2025

---

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?

Ja

Beskriv: Det er planlagt og bygge gjerde mot Hovinveien men det er ikke avklart når det evt vil skje.

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: 34-0239/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rachel Nygård	**2026-03-04**	**John Henrik With**	**2026-03-05**

Identifikasjon

Rachel Nygård

Identifikasjon

John Henrik With

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Hovinveien 54A, 0576 OSLO	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266726**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80284578**
Gårdsnummer **127**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **105,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,18 kWh/m²	**27 649 kWh**



Hovinveien 54A, 0576 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hovinveien 54A, 0576 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: 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 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0239/25 . Vår ref.: 3911-1-16 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Hovinveien 54
Organisasjonsnr:	987476583
Seksjonseier:	Nygård, Rachel
Medeier:	With, John Henrik
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Hovinvn 54, 0576 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	127
Bnr.	53

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88368098.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207963534
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,45%
Restsaldo	368 230,00
Innfrielsesdato:	30.06.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 915,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	915,00	
Felleskostnader	5 000,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	235,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	22 401,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207963534
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: hovinveien-54@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. 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

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Hovinveien 54 avholdes onsdag 21 mai 2025 kl. 1800 i vaskekjelleren. Fysisk fremmøte eller pr. telefon.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder.
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
- **C)** Godkjenning av møteinnkallingen.
- **D)** Valg av protokollfører og to protokollvitner.

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2024
- **A)** Styrets Årsrapport.
- **B)** Sameiets regnskap
- **C)** Revisors beretning

3. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Budsjett for 2025
- **B)** Gjesteparkering

4. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 1 år.(velges av samlet styre)
- **B)** Valg av 3/4 styremedlemmer for 1 år.
- **C)** Valg av varamedlemmer for 1 år

20. mai 2025
Styret i Sameiet Hovinveien 54

Jan Christiansen Shahid Akhtar Anne Kristin Bævre

SAMEIET HOVINVEIEN 54
ORG.NR. 987 476 583, KUNDENR. 3911

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	948 465	818 051	947 940	0
Andre inntekter	3	920	45 430	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**949 385**	**863 481**	**947 940**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	0	-3 360	0	0
Styrehonorar		0	-2 000	0	0
Avskrivninger	13	-12 324	-5 289	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 270	-7 837	-7 837	0
Regnskapsførerhonorar		-30 371	-28 843	-34 771	0
Konsulenthonorar	6	-1 091	-4 775	0	0
Drift og vedlikehold	7	-26 694	-54 720	-18 750	0
Forsikringer		-121 983	-110 639	-123 000	0
Kommunale avgifter	8	-230 338	-198 951	-229 812	0
Energi/fyring	9	-333 667	-346 659	-346 192	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 738	-103 088	-84 480	0
Andre driftskostnader	10	-31 259	-31 852	-36 652	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-885 736**	**-898 012**	**-881 494**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**63 649**	**-34 531**	**66 446**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	54 217	52 309	0	0
Finanskostnader	12	-37 474	-36 752	-550	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 743**	**15 557**	**-550**	**0**
ÅRSRESULTAT		**80 392**	**-18 974**	**65 896**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		80 392	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-18 974		

SAMEIET HOVINVEIEN 54
ORG.NR. 987 476 583, KUNDENR. 3911

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	162 889	90 793
Langsiktige fordringer	14	430 518	479 252
SUM ANLEGGSMIDLER		**593 407**	**570 045**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		189	4 880
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		242 566	9 289
Andre kortsiktige fordringer	15	1 290	1 370
Driftskonto OBOS-banken		127 165	174 777
Sparekonto OBOS-banken		89 327	145 924
SUM OMLØPSMIDLER		**460 571**	**336 240**
SUM EIENDELER		**1 053 978**	**906 285**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		428 976	348 583
SUM EGENKAPITAL		**428 976**	**348 583**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	430 518	479 252
SUM LANGSIKTIG GJELD		**430 518**	**479 252**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 733	4 810
Leverandørgjeld		188 564	66 131
Skyldige offentlige avgifter		0	42
Påløpte renter		188	3 323
Påløpte avdrag		0	3 842
Annen kortsiktig gjeld		0	300
SUM KORTSIKTIG GJELD		**194 485**	**78 449**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 053 978**	**906 285**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Sameiet Hovinveien 54

Recep GÜrsoy Shahid Mahboob Akhtar Anne Kristin Bævre

Jan Viktor Christiansen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	921 600
Lån/Renter	86 400
Felleskostnader	26 340
Faktiske kapitalkostnader betalt til banken	-85 875
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**948 465**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	920
SUM ANDRE INNTEKTER	**920**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	0
SUM PERSONALKOSTNADER	**0**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 270.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 091**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 405
Drift/vedlikehold VVS	-5 075
Drift/vedlikehold elektro	14 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 430
Kostnader dugnader	-4 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 694**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-134 481
Renovasjonsavgift	-95 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-230 338**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 076
Fjernvarme	-317 591
SUM ENERGI / FYRING	**-333 667**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-27 343
Andre fremmede tjenester	-231
Andre kontorkostnader	-428
Bank- og kortgebyr	-2 258
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 259**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	767
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	842
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 064
Andre renteinntekter	37 141
SUM FINANSINNTEKTER	**54 217**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-37 141
Renter på leverandørgjeld	-333
SUM FINANSKOSTNADER	**-37 474**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	84 420	
Avskrevet i år	-7 035	
		77 385
Søppelhus		
Kostpris	61 346	
Tilgang 2021	97 469	
Avskrevet tidligere	-68 022	
Avskrevet i år	-5 289	
		85 504
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**162 889**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-12 324**

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Langsiktig lån til sameierene i OBOS-banken , jfr. note 16	430 518
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**430 518**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse vaktmester	1 290
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 290**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-570 985	
Nedbetalt tidligere	91 733	
Nedbetalt i år	48 734	
		-430 518
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-430 518**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Hovinveien 54

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	948 465	947 940	-525	0 %
Andre inntekter	920	0	-920	100 %
Sum driftsinntekter	**949 385**	**947 940**	**-1 445**	**0 %**
Driftskostnader				
Avskrivninger	-12 324	0	12 324	100 %
Revisjonshonorar	-9 270	-7 837	1 433	-18 %
Regnskapsførerhonorar	-30 371	-34 771	-4 400	13 %
Konsulenthonorar	-1 091	0	1 091	100 %
Drift og vedlikehold	-26 694	-18 750	7 944	-42 %
Forsikringer	-121 983	-123 000	-1 017	1 %
Kommunale avgifter	-230 338	-229 812	526	0 %
Energi/fyring	-333 667	-346 192	-12 525	4 %
TV-anlegg/bredbånd	-88 738	-84 480	4 258	-5 %
Andre driftskostnader	-31 259	-36 652	-5 393	15 %
Sum driftskostnader	**-885 736**	**-881 494**	**4 242**	**0 %**
Driftsresultat	**63 649**	**66 446**	**2 797**	**4 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	54 217	0	-54 217	100 %
Finanskostnader	-37 474	-550	36 924	-6 713 %
Res. finansinnt./-kostnader	**16 743**	**-550**	**-17 293**	**3 144 %**
Årsresultat	**80 392**	**65 896**	**-14 496**	**-22 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HOVINVEIEN 54

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HOVINVEIEN 54.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EEUUU-TL3K4-ZLXU4-G3G8P-VKZKD-0Y3EH

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovinveien 54

Møtedato: 21 mai 2025 i vaskekjeller.

Møtetidspunkt: 1800-

Møtested: Fysisk oppmøte. Sendt pr. E-mail til samtlige seksjonseiere.

Til stede: 5 seksjonseiere til stede.

Møtet ble åpnet av Shahid Akhtar

Konstituering

A Valg av møteleder.

Som møteleder ble Jan Christiansen foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Godkjenning av de stemmeberettigede.

Sendt alle seksjonseiere pr. E-mail. De som har delt eierskap betraktes som 1 stemme. Det ble ikke mottatt noen fullmakt.

Vedtak: Alle stemmeberettigede ble godkjent.

C. Godkjenning av møteinnkallingen.

Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Møteinnkallingen ble enstemmig godtatt.

D Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.

Som fører av protokoll ble Jan Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble Anne Kristin Bævre og Katrine Øksdal foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Årsrapport og regnskapet for 2024 Årsrapport

A: Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

B: Regnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Enstemmig godkjent

C: Revisors beretning 2024

Vedtak: Tatt til orientering

1. Innkomne forslag

A. Budsjett for 2025

Budsjettet viser at vi har grei økonomi.

2. Valg av tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer

Shahid Akhtar, Jan Christiansen, Katrine Øksdal, Ann Kristin Bævre

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Valg av styreleder:

Vedtak: Jan Christiansen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Annet

Anvise og attestere fakturaer.

2 styremedlemmer i fellesskap

Styret vil fordele arbeidsoppgaver og ansvar fortløpende

Møtet ble hevet kl. 19.00 Protokollen signeres av:

Jan Christiansen

Protokollfører

Anne Kristin Bævre

Protokollvitne 1

Katrine Øksdal

Protokollvitne 2

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Hovinveien 54
avholdes torsdag 21 mai 2024 kl. 1800 i vaskekjelleren.
Fysisk fremmøte eller pr. telefon.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder.
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede.
   - **C)** Godkjenning av møteinnkallingen.
   - **D)** Valg av protokollfører og to protokollvitner.

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAPET FOR 2023**
   - **A)** Styrets Årsrapport.
   - **B)** Sameiets regnskap
   - **C)** Revisors beretning

3. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Budsjett for 2025
   - **B)** El-bil ladning
   - **C)** Gjerde

4. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år.(velges av samlet styre)
   - **B)** Valg av 4 styremedlemmer for 1 år.
   - **C)** Valg av varamedlemmer for 1 år

10. mai 2024
Styret i Sameiet Hovinveien 54

Rachel Nygård — Shahid Akhtar — Anne Kristin Bævre

Årsrapport 2023 for Sameiet Hovinveien 54

Tillitsvalgte
Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:
Rachel Nygård-Leder

Styremedlemmer:	Varamedlemmer:
Recep Gürsoy	Nicholas Larsson
Ann Kristin Bævre	Jan Christiansen
Shahid Akhtar	

Generelle opplysninger
Hovinveien 54 er et sameie med 16 seksjoner fordelt på 4 etasjer. Sameiet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i sameiets eiendom. Sameiet ligger i Grünerløkka bydel i Oslo Kommune og har Gnr. 127 og Bnr. 53. Org.nr.: NO 987 476 583.

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 907 68 006, og e-post rachelnygard32@hotmail.com.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – 4-5 ganger i året. Dette avhenger av agneda og hva som ligger av planer fremover.
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Avholde dugnad.
- El bil lading.
- Gjerde mot Hovinveien.

Fremtidige planer:

- El bil lading for samtlige beboere.
- Gjerde mot Hovinveien.

Kommentarer til styrets arbeid og endringer i 2023:
Vi har foretatt mange utbedringer i Sameiet Hovinveien 54 de siste årene.

BESKYTTET

Det som nå gjenstår fremover og som er under planlegging er utbygging av et gjerde ut mot Hovinveien og tilrettelegging av el-bil lading for beboerne.
Styret har innhentet flere tilbud på gjerde bygd i tre, men de tilbudene vi har mottatt har vært veldig dyre, rundt 400 000 kr. Vi ser på andre løsninger, nettinggjerde med beplantning eller at vi bygger et gjerde selv. Vi har fortsatt ikke landet på noe, så det er en pågående sak.
Styret har også innhentet tilbud på El-bil lading fra to ulike leverandører. Vi ønsker å gjennomgå disse tilbudene før vi kan sette i gang med dette prosjektet.

Vi har sagt opp avtale med Gårdreform Snø og Grønt AS når det gjelder strøing på vinteren og gressklipping. Dette har bidratt til å redusere faste utgifter med ca 25 000 kr i året.

Det er kjøpt inn kasse med sand, slik at vi kan selv strø ved behov. Det er også kjøpt inn gressklipper slik at vi kan klippe gresset selv. Dette har til nå fungert greit med at noen beboere har tatt disse oppgavene på eget initiativ, men vi ønsker fremover å se på en løsning hvor alle beboere kan bistå med strøing og klipping av gress.

Vi inngikk en ny avtale med Telia, med en mer fleksibel løsning for beboerne når det gjelder valg av TV og bredbånd. Denne endringen førte til en reduksjon av faste utgifter med ca 25 000 kr i året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak.
Kommentar fra styreleder:

- Differansen mellom budsjettert og regnskap 2023 er på 83 089 kr. Feilen skylles følgende;
  De som har lån og renter i OBOS banken tilsvarende 610 kr i mnd i 2023, og med 10 boenheter utgjør dette 73 200 kr pr år. Denne inntekten er oppført i budsjettet for 2023, men kostnaden ikke oppført i driftskostnadene.
  Konklusjon:
  Budsjettet for 2023 er ikke realistisk, men resultatet er ihht virkeligheten.
  Dette er korrigert ved budsjettet for 2024.

Driftskostnadene er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].
Kommentar fra styreleder:

- Ingen vesentlige endringer.

BESKYTTET

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].
Kommentar fra styreleder:

- Det var ikke budsjettert finanskostnaser/inntekter ved budsjett 2023.Dette er korrigert ved budsjettet for 2024.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 257 791 kr
Omløpsmidler 2023: 336 240 kr.
Kortsiktig gjeld 2023: 78 449 kr.
Arbeidskapital 2023: 257 791 kr.

Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.

Kommentar fra styreleder:
Sameiet har foretatt mange utbedringer de siste 2 årene.
Det er ikke behov for flere oppgraderinger fremover som vil påvirke det normale driftsbudsjettet.
Det er foreslått gjerde, som vi ønsker skal påkostes sameiet.
Når det gjelder tilrettelegging av El bil lading, er dette noe som vil påskostes beboerne direkte.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Felleskostnader

Budsjettet gjelder hele året 2024. Vi har tidligere måtte operere med en ekstra innbetaling på 3000 kr for å kunne dekke de faste kostnadene. Vi besluttet å øke husleien med 800 kr fra 01.04.24 for å forhindre at det skal bli en norm. Vi forventer at med en slik kraftig økning i husleien, vil vi i 2024 kunne få et overskudd. Dette vil kunne være med på å bygge en buffer i Sameiet og gi oss en god økonomisk trygghet mot uforutsette utgifter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

BESKYTTET

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hovinveien 54.

Lån
Sameiet Hovinveien 54 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 800 kr økning av felleskostnadene
Fra 01.04.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

31.05.2024.
Styret i Sameiet Hovinveien 54

Anne Kristin Bævre Rachel Nygård Shahid Akhtar

BESKYTTET

SAMEIET HOVINVEIEN 54
ORG.NR. 987 476 583, KUNDENR. 3911

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	818 051	769 997	901 140	947 940
Andre inntekter	3	45 430	48 600	48 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**863 481**	**818 597**	**949 140**	947 940
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 360	-7 078	-7 000	0
Styrehonorar	5	-2 000	-1 000	-2 000	0
Avskrivninger	14	-5 289	-5 289	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 837	-6 975	-7 000	-7 836
Regnskapsførerhonorar		-28 843	-27 734	-30 000	-34 771
Konsulenthonorar	7	-4 775	-4 200	-6 000	-6000
Drift og vedlikehold	8	-54 720	-81 717	-51 200	-18 750
Forsikringer		-110 639	-100 006	-100 000	-122 939
Kommunale avgifter	9	-198 951	-167 901	-175 000	-229 812
Energi/fyring	10	-346 659	-360 892	-370 000	-346 192
TV-anlegg/bredbånd		-103 088	-88 543	-90 000	-84 480
Andre driftskostnader	11	-31 852	-40 641	-19 800	-36 652
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-898 012**	**-891 975**	**-868 000**	**891 432**
DRIFTSRESULTAT		**-34 531**	**-73 378**	**81 140**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	52 309	39 356	0	52 309
Finanskostnader	13	-36 752	-27 643	0	36 752
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 557**	**11 713**	**0**	**15 557**
ÅRSRESULTAT		**-18 974**	**-61 665**	**81 140**	**72 065**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-18 974	-61 665		

BESKYTTET

SAMEIET HOVINVEIEN 54
ORG.NR. 987 476 583, KUNDENR. 3911

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	90 793	96 082
Langsiktige fordringer	15	479 252	526 052
SUM ANLEGGSMIDLER		**570 045**	**622 134**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 880	0
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		9 289	107 783
Andre kortsiktige fordringer	16	1 370	1 940
Driftskonto OBOS-banken		174 777	60 849
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	157
Sparekonto OBOS-banken		145 924	212 066
SUM OMLØPSMIDLER		**336 240**	**382 830**
SUM EIENDELER		**906 285**	**1 004 964**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		348 583	367 557
SUM EGENKAPITAL		**348 583**	**367 557**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	479 252	526 052
SUM LANGSIKTIG GJELD		**479 252**	**526 052**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 810	9 325
Leverandørgjeld		66 131	100 775
Skyldige offentlige avgifter	18	42	397
Påløpte renter		3 323	181
Påløpte avdrag		3 842	0
Annen kortsiktig gjeld	19	300	675
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 449**	**111 354**

BESKYTTET

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**906 285**	**1 004 964**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.06.2024
Styret i Sameiet Hovinveien 54

Rachel Nygård Shahid Mahboob Akhtar Anne Kristin Bævre

Recep Gürsoy

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	801 600
Felleskostnader	26 340
Lån/Renter	73 200
Faktiske kapitalkostnader betalt til banken	-83 089

BESKYTTET

Signert side 7

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**906 285**	**1 004 964**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 09.06.2024
Styret i Sameiet Hovinveien 54

Rachel Nygård Shahid Mahboob Akhtar Anne Kristin Bævre

Recep Gürsoy

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	801 600
Felleskostnader	26 340
Lån/Renter	73 200
Faktiske kapitalkostnader betalt til banken	-83 089

BESKYTTET

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**818 051**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	430
Kapitalinnskudd	45 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**45 430**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 404
Påløpte feriepenger	-300
Arbeidsgiveravgift	-656
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 360**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 2 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 775
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 775**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 140
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 888
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 692
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-54 720**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-111 008
Renovasjonsavgift	-87 942
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-198 951**

BESKYTTET

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-11 023
Fjernvarme	-335 636
SUM ENERGI / FYRING	**-346 659**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 520
Driftsmateriell	-791
Renhold ved firmaer	-22 888
Andre fremmede tjenester	-405
Bank- og kortgebyr	-2 249
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 852**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 858
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	479
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 093
Andre renteinntekter	36 289
SUM FINANSINNTEKTER	**52 309**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 289
Renter på leverandørgjeld	-463
SUM FINANSKOSTNADER	**-36 752**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Kostpris	105 778	
Avskrevet tidligere	-9 696	
Avskrevet i år	-5 289	
		90 793
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**90 793**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 289**

BESKYTTET

NOTE: 15

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Langsiktig lån til sameierene i OBOS-banken , jfr. note 17	479 252
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**479 252**

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Håndkasse vaktmester	1 370
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 370**

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2022	-570 985	
Nedbetalt tidligere	44 933	
Nedbetalt i år	46 800	
		-479 252
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-479 252**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-42
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-42**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-300**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88368098. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYTTET

Innkalling til ekstraordinært årsmøte Sameiet Hovinveien 54

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Hovinveien 54 avholdes onsdag 14 oktober 2024
Kl 17.00 i vaskekjelleren.
Fysisk fremmøte eller pr telefon.

Styreleder Rache Nygård kaster seg i styret.
Styremedlem Nicholas Larsson har solgt leilighet.
Det må foretaes nytt avstemming av nytt styre.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering
A valg av møteleder
B godkjenning av de stemmeberettigede
C Godkjenning av møteinnkallingen
D valg av protokollfører og to protokollvitner

2 Valg av nytt styre
A Valg av styreleder for 1 år
B Valg av styremedlemmer for 1 år

Oslo 7 oktober 2024
Styret i Sameiet Hoviveien 54

Rachel Nygård
Signatur:

Shahid Akhtar
Signatur:

Anne Kristin Bævre
Signatur:

Protokoll fra ekstraordinær årsmøte i Sameiet Hovinveien 54

Møtedato: 14 oktober 2024 i vaskekjelleren
Møtetidspunkt: 17.00
Til stede: 5 seksjonseiere tilstede.

Møtet ble åpnet av Rachel Nygård

P1. Konstituering
A. Valg av møteleder
Som møteleder ble Rachel Nygård foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

B. Godkjenning av de stemmeberettigede.
Sendt alle saksjonseiere på mail.
Vedtak: Alle stemmeberettigede ble godkjent.

C. Godkjenning av møteinnkalling.
Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiemøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Møteinnkallingen bel enstemmig godtatt.

D. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protkollvitne.
Som fører av protokoll ble Rachel Nygård foreslått.
Som protokollvitne ble Anne Kristin Bævre og Jan Christiansen foreslått.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Forslag til ny styreleder.
A. Recep Gursøy ble foreslått som ny styreleder
Vedtak: Enstemming godkjent

Forslag som nytt styremedlem.
B. Jan Christiansen ble foreslått som nytt styremedlem
Vedtak: Enstemming godkjent

Anne Kristin Bævre og Shahid Mahboob Akhtar fortsetter som før i styret.

Anne Kristin Bævre går inn og attestere faktura sammen med Shahid Mahboob Akhtar.

Møtet ble hevet 18.15.

Protokoll signeres av:

Rachel Nygård
Protokollfører

Anne Kristin Bævre
Protokollvitne 1

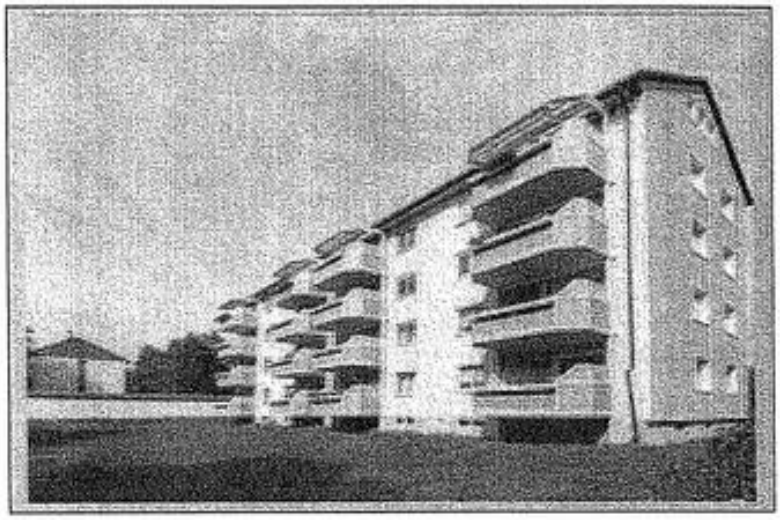
Jan Christiansen
Protokollvitne 2

Husordensregler

for Sameiet Hovinveien 54, Oslo

Gjeldende fra 22. april 2004

Revidert 12. september 2005



Vedtatt på ordinært årsmøte for 2003

Innhold

1. FORMÅL 3
2. OMFANG 3
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE 3
4. FELLESAREALER 3
   - 4.1 MOTORISERT FERDSEL PÅ SAMEIETS OMRÅDE 3
   - 4.2 PARKERING 3
   - 4.3 UTEAREALER, KJELLER OG LOFT 4
   - 4.4 OPPGANGER 4
   - 4.5 LÅSING AV DØRER 4
   - 4.6 BODER 4
   - 4.7 SKILTING 5
   - 4.8 RENHOLD 5
   - 4.9 RENOVASJON 5
5. LEILIGHETENE 5
   - 5.1 RO I LEILIGHETENE 5
   - 5.2 LUFTING AV KLÆR/TØY M.M. 6
   - 5.3 BALKONGER 6
6. DYREHOLD 6
7. MATING AV DYR 6
8. FELLESVASKERIET 6
9. VAKTMESTERTJENESTE 6
10. DUGNADER 7

1. Formål

Sameiet Hovinveien 54 skal ivareta sameiernes interesser og regulere forholdet mellom de ulike sameiernes benyttelse av sameiets eiendom. Sameierne har derfor etablert **Husordensregler** som reguleres av sameiets vedtekter. Det er seksjonseiers ansvar å påse at reglene overholdes for egen enhet og de personer som til enhver tid måtte disponere og/eller bo i seksjonen. Dette gjelder også ved utleie eller annen form for disponering av seksjonen.

Husordensreglene skal underbygge trivsel, trygghet og hensyn til hverandre. Hver enkelt seksjonseier må ta ansvar for stedets generelle omdømme.

Husordensreglene er basert på at hver enkelt tar ansvar for sine aktiviteter på området, og at sameiet ved sameiermøtet har satt noen føringer for hva som er akseptable grenser for hver enkelt seksjon.

2. Omfang

Husordensreglene gjelder innenfor sameiets eiendom, herunder grøntareale, felles installasjoner, parkeringsområde, inn- og utkjøring og hver enkelt eierseksjon.

Husordensreglene gjelder for seksjonseier som juridisk part, leietaker eller besøkende hos seksjonseier/leietaker.

Det vil imidlertid alltid være seksjonseier som er ansvarlig overfor Styret hva angår brudd på Husordensreglene, selv om dette skyldes leietaker eller andre som disponerte leiligheten på det tidspunkt brudd på Husordensreglene fant sted. Det er seksjonseiers plikt å informere medlemmer av husstanden, leietaker eller andre som disponerer seksjonen om Husordensreglene.

3. Brudd på husordensreglene

I de tilfeller hvor en sameier opplever brudd eller gjentatte brudd på Husordensreglene, skal dette meldes skriftlig til Styret.

Styret har fullmakt til å iverksette tiltak for å utbedre skader eller mangler eller andre forhold knyttet til Husordensreglene for seksjonseiers regning.

4. Fellesarealer

4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område

Motorisert ferdsel på området skal skje ved aktsomhet og varsomhet. Hastigheten skal holdes innenfor gangfart, og kjøring skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe for beboerne.

4.2 Parkering

Parkering skjer på nummererte plasser. Hver leilighet har èn fast plass til disposisjon. Hver leilighet har blitt tildelt parkeringsbevis til bilvinduet.

Gjester henvises til oppmerkede gjesteplasser. Hver leilighet har fått gjesteparkeringsbevis til gjesters bilvindu.

Parkeringsplassene som er merket "Gjester" skal ikke benyttes av seksjonseier eller faste beboere hos seksjonseier eller leietaker. Det er ikke tillatt å hensette avskiltede biler, tilhengere, campingvogner, båter eller andre former for slep på sameiets gjesteplasser.

Misbruk av sameiets gjesteplasser vil medføre bot og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

4.3 Utearealer, kjeller og loft

Grøntarealet er felles eiendom og skal benyttes med hensyn til den almene trivsel og den bruk arealet er utformet til. Grøntarealet er bruksplen hvor beboernes barn og deres venner har rett til å leke og oppholde seg. Ballspill henvises dog til lekeplassen. Leking er forbudt på parkeringsplassen.

Fellesrom/-arealer skal brukes slik at de ikke forringes.

Eventuelle skader på fellesrom/-arealer skal utbedres og betales av vedkommende beboer som har forvoldt skaden. Beboer er ansvarlig når besøkende forvolder skade.

Lys i kjeller og på loft skal være slukket når ingen befinner seg der.

4.4 Oppganger

Sameiets oppganger er definert som fellesareale.

Sameiets oppganger er adkomstvei for seksjonseierne, samt at oppgangene er rømningsvei ved eventuell brann. Oppgangene er også adkomstvei for ambulansepersonell med båre og må derfor holdes ryddig, slik at livsviktig transport kan foregå uten forsinkelse eller annen ulempe.

Passasje i oppganger og kjellerganger må ikke hindres av private gjenstander. Sykler og annet som ikke er i jevnlig bruk skal plasseres i seksjonens egne boder eller i sameiets fellesrom.

Vinduene i oppgangene skal være lukket om natten og om dagen hvis det regner eller blåser. Seksjonseierne er felles ansvarlige for å påse at dette overholdes.

4.5 Låsing av dører

Utgangsdører, loftsdører og kjellerdører skal alltid være låst. Nøkler til fellesdører kjøpes hos vaktmester.

4.6 Boder

Boder i kjeller og på loft skal holdes låst.

Brannfarlige materialer eller væsker/gasser skal ikke oppbevares i bod dersom dette går utover de begrensninger som er bestemt i brannforskriftene.

Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i bod.

Det skal etterstrebes ryddighet i boder hvor beboerne har direkte innsyn.

4.7 Skilting

Seksjonseier skal sørge for skilt på ringetablå, postkasse og dør til egen seksjon.

4.8 Renhold

Sameiet benytter innleid firma til renhold av trapper og vinduer i oppgangene. Trappevasken inngår i husleien.

Trappevask fra 4. etasje til og med kjeller utføres èn gang pr uke.
Loftstrapp vaskes to ganger i måneden.

Vinduene i oppgangene vaskes èn gang vår og og èn gang høst. Beboerne må selv ved behov vaske vinduskarmene utover det som utføres av innleid firma.

Loftsgulvet vaskes minimum èn gang i året av beboerne, fortrinnsvis i forbindelse med vårdugnaden, eller oftere etter behov.

4.9 Renovasjon

Alle beboerne skal bidra med å fjerne søppel på eiendommen.

Lagring av søppel og avlagte ting i fellesrom i kjeller og på loft er forbudt.

Sameiet har eget søppelhus, 3 luker for husholdningsavfall og 1 luke for papir.

Sameiets avtale med renovasjonsselskapet dekker kun henting av 3 beholdere med husholdningsavfall og 1 beholder med papir per uke.

Møbler, hvitevarer, bildeler, innredningsdetaljer, malingsspann, glass og annet spesialavfall er ikke å regne som husholdningsavfall. Dette må fjernes av hver enkelt seksjonseier, eventuelt oppbevares i seksjonseiernes egne boder.

5. Leilighetene

Leilighetene skal benyttes til boligformål og aktiviteter som er forenlig med dette. Unødig støy eller andre aktiviteter som er til plage for naboer skal ikke forekomme.

Selskaper eller andre festligheter skal gjennomføres på en slik måte at naboer ikke plages unødvendig.

5.1 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene og på balkongene mellom kl 2300 og kl 0700.

Støy som boring, banking eller annet støyende arbeid skal unngås på søn- og helligdager. Styret kan gi dispensasjon fra tidsbestemmelsen når det er saklig grunn for det.

Blir man plaget av støy, tas forholdet opp direkte med vedkommende beboer. Hjelper ikke dette, sendes skriftlig klage til Styret.

5.2 Lufting av klær/tøy m.m.

Det er ikke tillatt å henge ut sengetøy, tepper, klær eller andre gjenstander over rekkverk på balkonger eller ut av vinduer. Det er ikke tillatt å riste tepper eller annet fra vinduer eller balkonger.

5.3 Balkonger

Grilling med åpen ild på balkonger er forbudt. Det er tillatt å bruke elektrisk grill, såfremt dette kan foregå uten ulempe for naboene. Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig sikkerhet, herunder kapasitet for brannslukking etter gjeldende forskrifter.

Parabolantenner skal ikke plasseres synlig, slik at de dominerer/"ødelegger" felles fasade.

6. Dyrehold

Styrets skriftlige godkjenning skal foreligge før hund/katt anskaffes. Eieren må skriftlig erklære at sameiets regler er godtatt og vil bli etterfulgt.

Hunde-/katteholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

7. Mating av dyr

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler og andre dyr på sameiets eiendom eller nærliggende områder. Det er heller ikke tillatt å legge ut mat på balkongene eller kaste ut mat fra balkongene.

8. Fellesvaskeriet

Fellesvaskeriet kan benyttes mandag-fredag kl 0700-2100 og lørdag kl 0800-1800. Disse tidene gjelder også for bruk av tørkestativet ute. Bruk av fellesvaskeriet følger et listesystem og skal respekteres av alle brukerne. Brukere av vaskeriet plikter å følge instrukser og bruksanvisninger.

Feil på vaskemaskin eller tørketrommel skal meldes til vaktmester omgående. Polletter kjøpes hos vaktmester

Brukere av fellesvaskeriet skal rengjøre vaskemaskin, tørketrommel og andre flater etter hvert bruk. Gulvet vaskes én gang pr. måned.

Styret fører logg over fellesvaskeriets brukere.

9. Vaktmestertjeneste

Vaktmester utfører følgende tjenester:

- Klipping og vanning av plen etter behov.
- Pass av sentralfyr.
- Skifting av lyspærer i fellesrom.
- Mindre reparasjoner på hus og eiendom. Ved behov tilkalles kvalifisert hjelp.
- Mindre reparasjoner i leilighetene mot rimelig betaling.
- Påser at taklukene på loft er oppe for lufting sommertid når været tillater det.

- Salg av nøkler og polletter.

10. Dugnader

Sameiermøtet har besluttet at sameiet skal ha felles dugnad på eiendommen èn gang i året. Følgende arbeid skal da utføres:

- rydding og vedlikehold av fellesarealer
- rydding og rengjøring av kjeller og loft
- enklere vedlikeholdsarbeid på huset innvendig og utvendig, samt i fellesrom

Styret for Sameiet Hovinveien 54

Aud Mathisen Styrets leder	Shahid Akhtar	Hans Gunnar Ryen	Anne Bævre

Vedtekter

For

Sameiet Hovinveien 54, Oslo

Gjeldende fra 15. mai 1986

Revidert 23. april 2003

Revidert 14. oktober 2019

Revidert 11 juni 2020

---

§ 1 - Generelt

Sameiet Hovinveien 54, gnr. 127, bnr. 53, Oslo, Org. Nr. NO 987 476 583, er et sameie med 16 eierseksjoner nummerert fra 1-16. Til hver eierseksjon hører en nummerert parkeringsplass. Hver sameier har eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon

Sameieformen følger reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner, hvis ikke annet er spesifisert i disse vedtekter.

§ 2 - Rettslig råderett

Eierseksjonene skal benyttes til boligformål.

Salg og utleie av eierseksjon skal godkjennes av styret. Et avslag må være sakelig begrunnet. Ved utleie plikter sameier å opplyse om utleieperiodens lengde.

Sameiet har panterett i den enkelte eierseksjon som sikkerhet for den enkelte sameiers økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Pantekravets størrelse reguleres av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner. Pantretten har prioritet etter 80 % av senere lånetakst. Panteretten kan ikke opprioriteres.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin eierseksjon.

Ingen kan eie mer enn 2 eierseksjoner i sameiet.

§ 3 - Fysisk råderett over eierseksjon og fellesanlegg

Den enkelte sameier er ansvarlig for sameiets forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk.

Sameier plikter å foreta vanlig vedlikehold av eierseksjonen og rette seg etter vedtatte husordensregler. Sameieren er ansvarlig for at disse plikter også overholdes av øvrige husstandsmedlemmer, leieboere og andre som er gitt adgang til eierseksjonen eller eiendommen for øvrig

§ 5 - Mislighold

Styret kan pålegge en sameier å selge eierseksjonen dersom vedkommende vesentlig misligholder sine plikter. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis påleggene ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt. For øvrig reguleres slike forhold av den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner, samt Tvangsfullbyrdelsesloven.

En sameier som flytter etter krav fra styret på grunn av vesentlig mislighold plikter å betale månedlige fellesutgifter inntil ny sameier overtar forpliktelsene. Vedkommende sameier må også betale de omkostninger som utkastelse og søksmål medfører.

Styret kan pålegge en sameier å si opp eventuell utleieavtale ved mislighold fra leieboers side. Styret skal godkjenne eventuell ny leieavtale.

§ 6 - Tvister

Tvistemål som utspringer av sameierforholdet hører under de alminnelige domstoler med Oslo som verneting.

§ 7 – Sameiemøtet

Øverste myndighet i sameiet er sameiemøtet. Sameierne har 1 stemme hver for hver eierseksjon de eier.

Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet, med mindre noe annet fremgår.

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller rettshandel om en tredjeperson, når vedkommende sameier har en fremtredende eller økonomisk interesse i saken.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år i henhold til tidsfrist gitt i den til enhver tid gjeldende Lov om eierseksjoner.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, med angivelse av møtetid, møtested og agenda. Sameiets årsregnskap og styrets årsberetning vedlegges innkallingen. Sameiermøtet kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 25 dager før møtet.

På ordinært årlig sameiermøte skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2 Godkjent årsregnskap for sameiet
3. Valg av
    a. Styremedlemmer
    b. Styreleder
    c. Revisor
4. Fastsettelse av fellesutgifter
5. Behandling av skriftlig innkomne saker

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel, med angivelse av møtetid, møtested og saker som skal behandles.

§ 8 – Sameiermøtets vedtak

Kostnader med eiendommen som knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles likt mellom seksjonseierne med unntak av utgifter til varmtvann, fyring og forsikring som fordeles etter sameiebrøk.

Vedtak som gjelder eiendommens ordinære drift og endringer i husordensreglene krever bare alminnelig flertall.

Fastsetting og endring av vedtekter, nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdende må anses som vesentlige krever to tredjedels flertall.

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt skifte av eierform, krever enstemmighet blant sameierne, Alle sameierne plikter å møte, eventuelt ved fullmektig.

I saker som reises av eller mot styret er vedtaket bindende for alle sameierne.

§ 9 – Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre på minst 4 medlemmer.

Styret velges blant sameierne for ett år av gangen.

Styrets leder velges særskilt for 1 år av gangen av sameiermøtet.

§ 10 – Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Styreleder er ansvarlig for at styremøter avholdes så ofte som det er nødvendig.

Det føres referat fra styremøtene. Referatene undertegnes av styremedlemmene som er til stede.

All korrespondanse skal arkiveres og overleveres samlet når nytt styre tiltrer.

Signatur-rett er gitt styrets leder og to styremedlemmer i fellesskap..

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har framtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 11 – Forretningsfører

Styret er ansvarlig for å engasjere forretningsfører, fastsette dennes honorar, tildele oppgaver og påse at disse blir utført.

Styret har fullmakt til å vedta skifte av forretningsfører.

Forretningsfører engasjeres for 2 år av gangen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

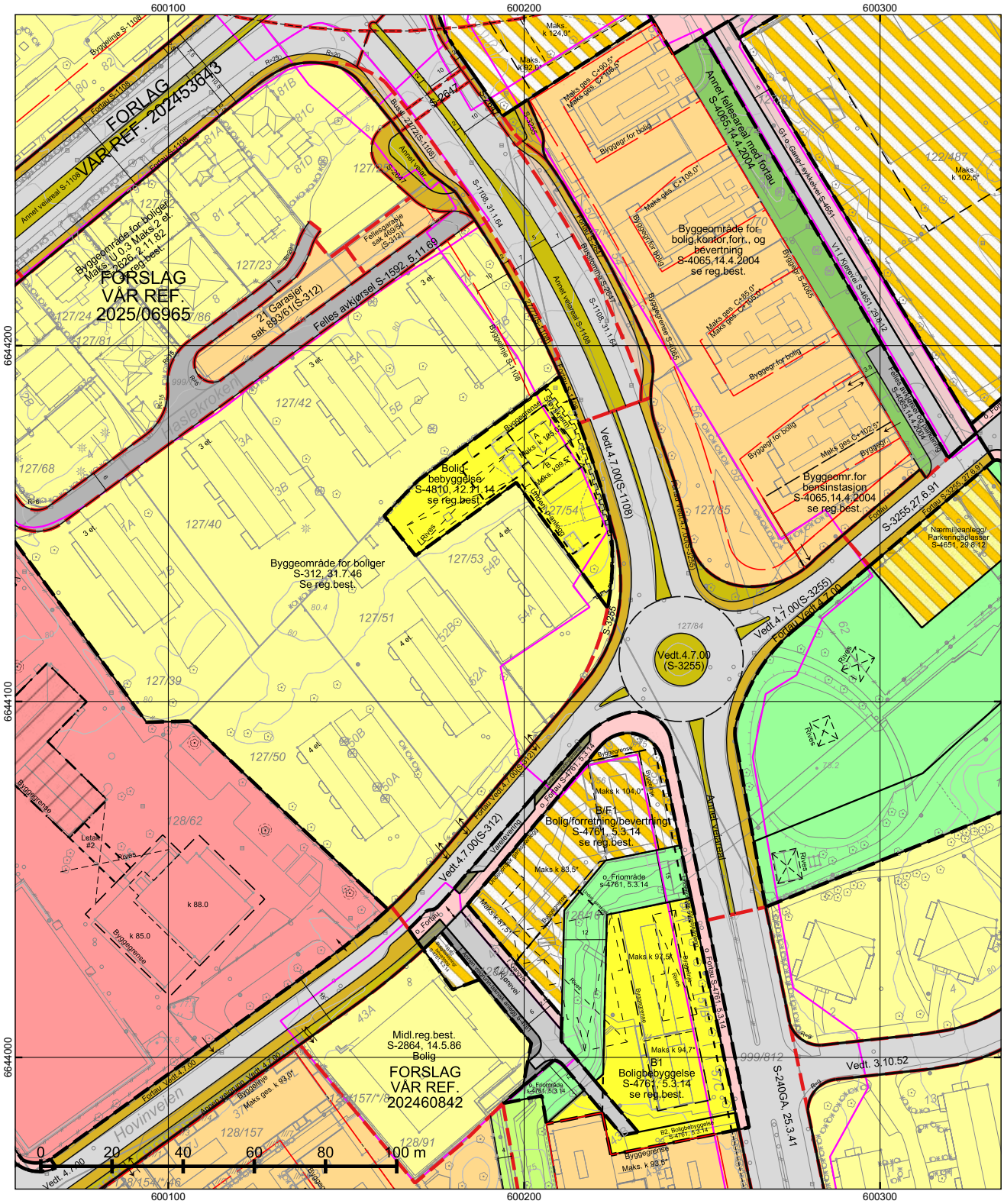
Reguleringskart

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

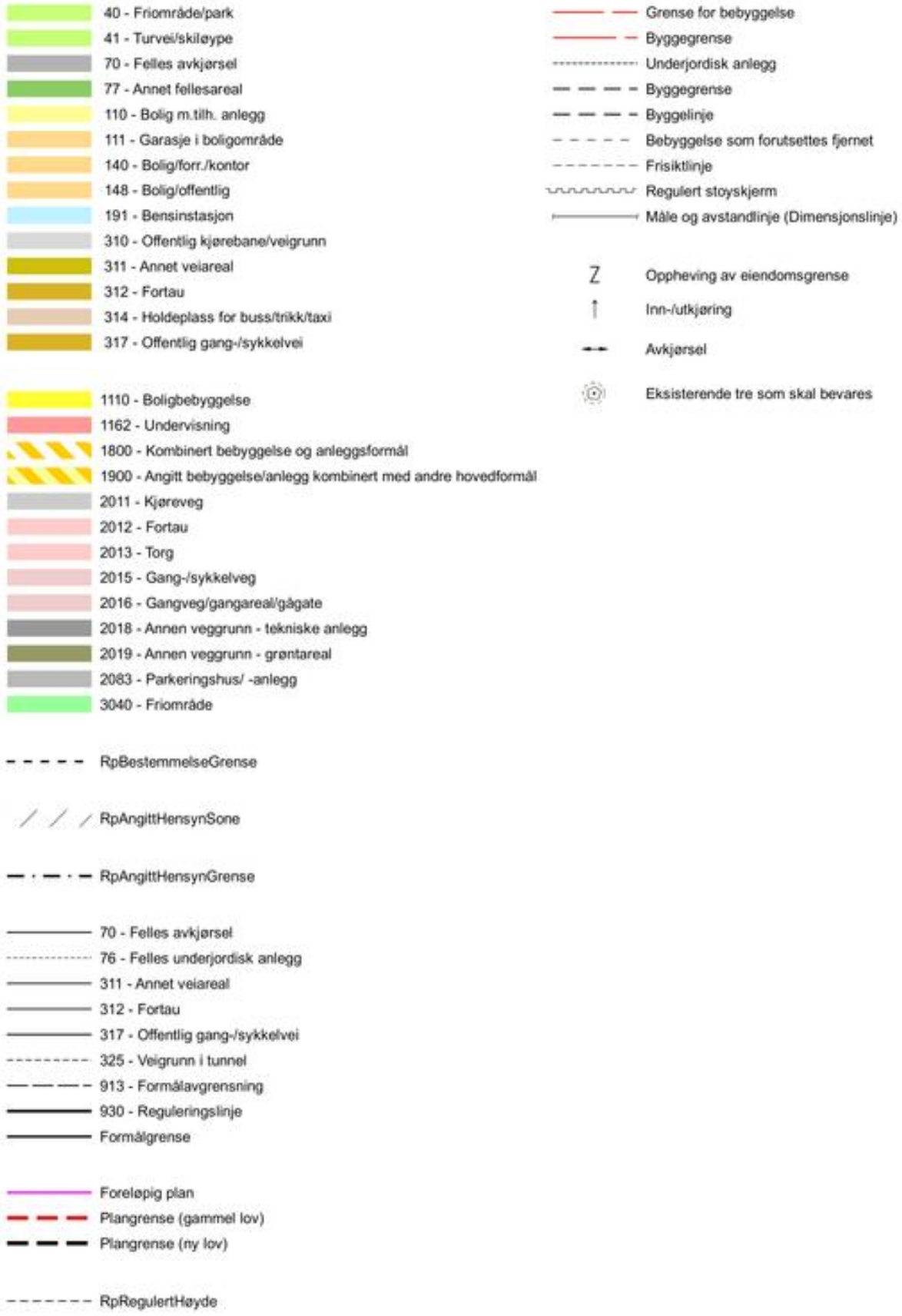
PlottID/Best.nr: 154012/ 86527937
Deres ref.:
Adresse: Hovinveien 54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 127/53

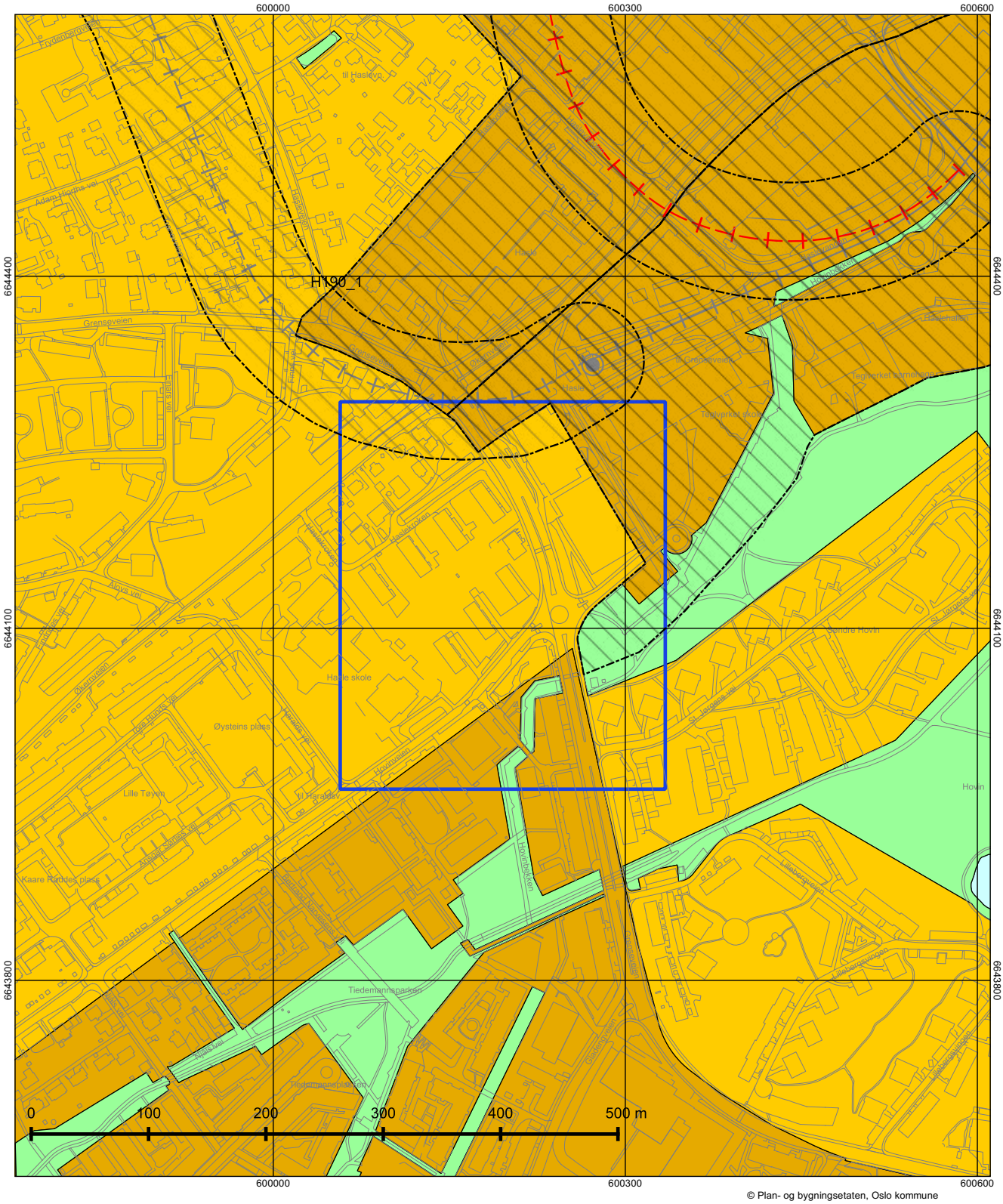
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


600100
600200
600300
6644200
6644100
6644000
FORSLAG
VÅR REF. 202453643
FORSLAG
VÅR REF.
2025/06965
FORSLAG
VÅR REF.
202460842
Byggeområde for boliger
Maks U 0.3 Maks 2 ek.
S-2626, 2.1.82
se reg.best.
21 Garasjer
sak 893/61(S-312)
Felles avkjørsel S-1592, 5.11.69
Bolig-
bebyggelse
S-4810, 12.21.14
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-312, 31.7.46
Se reg.best.
Byggeområde for bolig,kontor,forr., og bevertning
S-4065,14.4.2004
se reg.best.
Byggeområde for bolig,kontor,forr., og bevertning
S-4065,14.4.2004
se reg.best.
Byggeområde for bensinstasjon
S-4065,14.4.2004
se reg.best.
B/F1
Bolig/forretning/bevertningt
S-4761, 5.3.14
se reg.best.
B1
Boligbebyggelse
S-4761, 5.3.14
se reg.best.
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Vedt.4.7.00
(S-3255)
Vedt.4.7.00(S-1108)
Vedt.4.7.00(S-3255)
Vedt.4.7.00(S-312)
Vedt. 3.10.52
S-240GA, 25.3.41
Hovinveien
Annet veiareal S-1108
Annet fellesareal) med fortau
S-4065,14.4.2004
Annet veiareal
Fortau S-1108
Fortau Vedt.4.7.00
Byggegrense
Maks. k 124.0*
Maks. k 92.0*
Maks ges. C+90.5*
Maks ges. C+108.0*
Maks ges. C+108.0*
Maks ges. C+85.0*
Maks ges. C+102.5*
Maks k 102.5*
Maks k 104.0*
Maks k 83.5*
Maks k 97.5*
Maks k 94.7*
Maks k 93.5*
Maks. k 93.0*
Maks. k 99.5*
Maks. k 105.0*
k 88.0
k 85.0
Rives
Letasil #2
Gr1-o Sang/Lysfelvei S-4651
V1-1 Kjørevei S-4651, 29.8.12
Fortau S-4651, 29.8.12
Fortau S-3255, 27.6.91
Nærmiljøanlegg/
Parkeringsplasser
S-4651, 29.8.12
Felles avkjørsel S-4065,14.4.2004
Fortau S-4761, 5.3.14
Vanderetning
Kjørevei
Annet veiareal
Annet fellesareal
Bygg for bolig
Bygg for bolig
Bygg for bolig

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154012/86527937
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



Oslo

S-312

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr.127 bnr.1 m.fl., Hasle i Ø.Aker.

Vedtaksdato: 31.07.1946

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Hovinveien,Mindre vesentlig endring,Vedt.4.7.00

Knytning(er) mot andre planer: 89361, 46954, V040700

Dokumentet består av 3 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

I henhold til par. 27 i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 stadfester departementet vedtak av Aker herredstyre, Akershus fylke; i møte 15 februar 1946 om regulering av Hasle i Østre Aker, gnr. 127, bnr. 1, gnr. 127, bnr. 7 m. fl., dog således at det areal som ligger nordøst for blå strek på reguleringskartet (skravert med blått) utgjør av planen.

I henhold til nevntes lov par. 3 godkjenner departementet videre herredstyrets vedtak s. d. om vedtekter i tilknytning til reguleringene med en del rettelser foretatt av departementet.

Vedtektene lyder så:

A. Åpen villabebyggelse (parsellene 7 - 9)

§ 1. Bebyggelsen på parsellene 7 - 9 skal være åpen villamessig med våningshus i 2 fulle etasjer med garasjer (uthus) i 1 etasje.

§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, parsellgrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og bygningenes lengderetning. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen innenfor det stiplete areal på parsellene og innenfor den maksimumsstørrelse som er fastsatt i paragraf 3.

§ 3. Våningshusene må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Våningshusenes størrelse kan være opptil 12 % av parsellenes nettoareal, dog ikke over 119 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres. Takvinkelen må være 22 grader.

§ 4. Garasjenes (uthusenes) størrelse må ikke overstige 30 m2. Hvor garasje tillates plassert i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittstående garasje.

§ 5. Mot regulert vei oppsettes 0,90 m høye gjerder av netting med gjennomgående vinkeljern i overkant. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge kfr. par. 6. Får gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres hvor gjerdet skal stå etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt settes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevd.

§ 6. Bygningenes farge samt gjerdefarge må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. For dette reguleringsområde gjøres gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i de alminnelige bygningsvedtekter for Aker, hvor etter området betraktes som villastrøk.

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

§ 9. Ingen parseller må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

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

§ 11. Unntak fra disse vedtekters par. 1, 2, 3, 4 og 5 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

B. Lamellbebyggelse (parsellene 10 - 20)

§ 1. Alle bygninger skal være av mur eller armert betong og bare for vanlig boligbebyggelse, dog kan det legges butikker i 1ste etasje.

§ 2. Etasjeantallet for hver enkelt blokk er angitt på planen. Gesimshøyden må på parsellene 10 og 15 ikke være over 10 m og på parsell 20 ikke over 13 m, og på parsell 16 ikke over 22 m. Den nøyaktige gesimshøyde på samtlige parseller fastsettes av reguleringsvesenet i forbindelse med utsendelse av situasjonskart i M. 1:500.

§ 3. Tørkestativer i det fri tillates bare på taket av bygningen.

§ 4. Det må oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.

§ 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen.

§ 7. Samtlige bygninger skal gis ensartet material- og fargebehandling som skal godkjennes av Aker bygningsvesen.

§ 8. Det må til bygningsvesenet innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 9. Det tillates ikke oppsatt gjerde av noen art.

§ 10. Planerings- og beplantningsplan for anlegget, minst i M. 1:200,skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes avherredsgartneren. Utformingene må i hovedtrekkene følge den for området spesielt utardbeidete hovedplan.

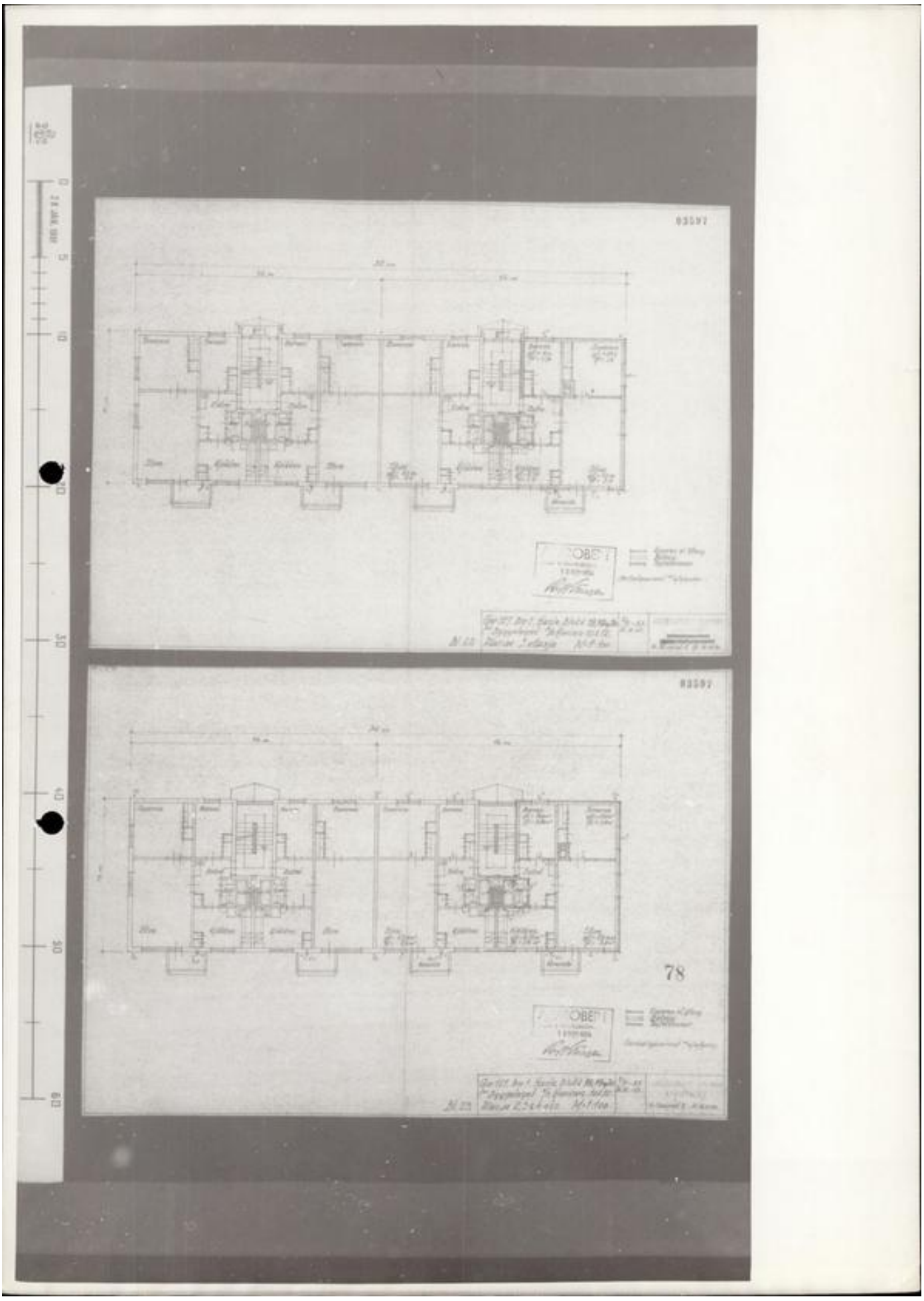
§ 11. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

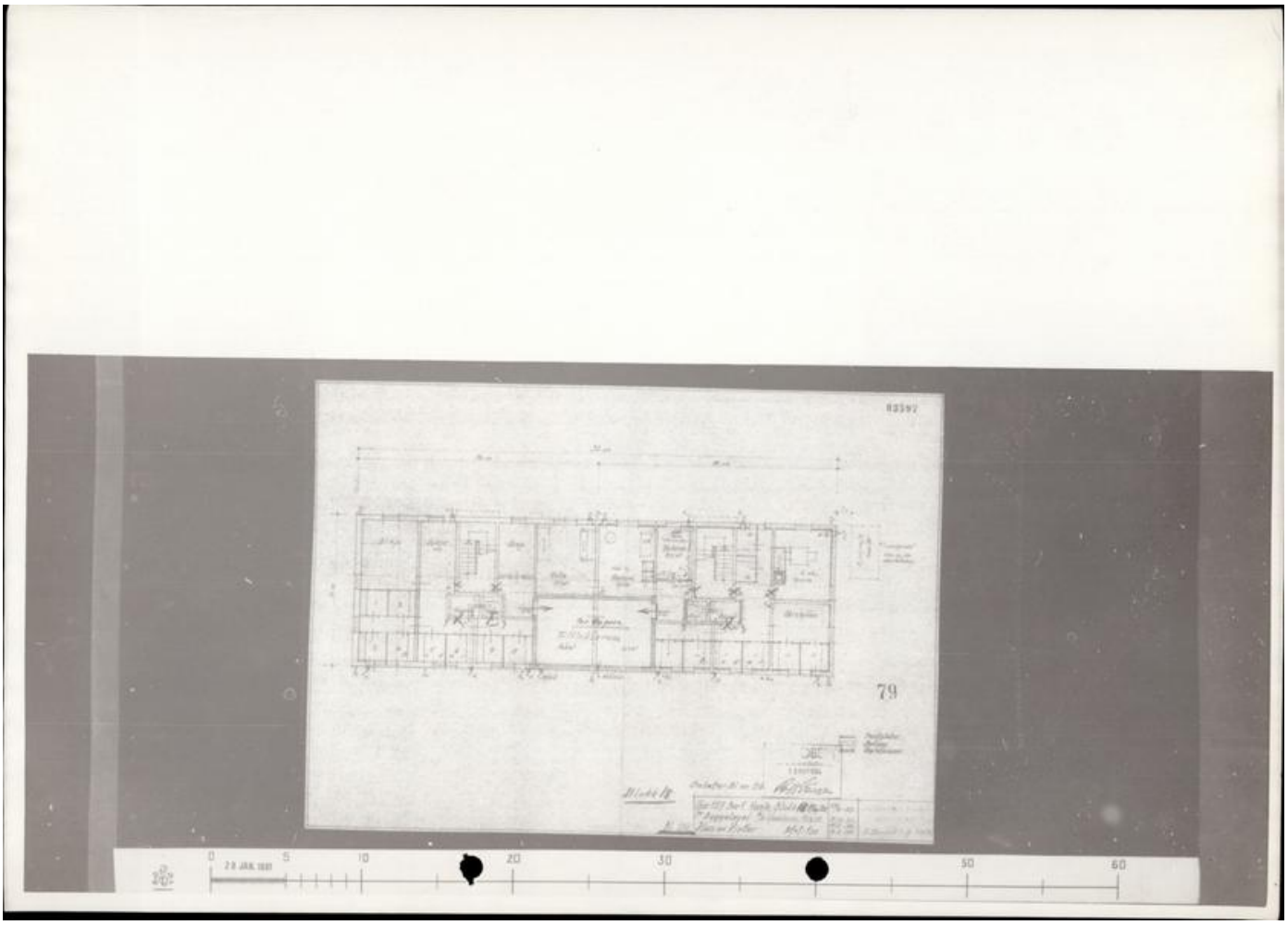
§ 12. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

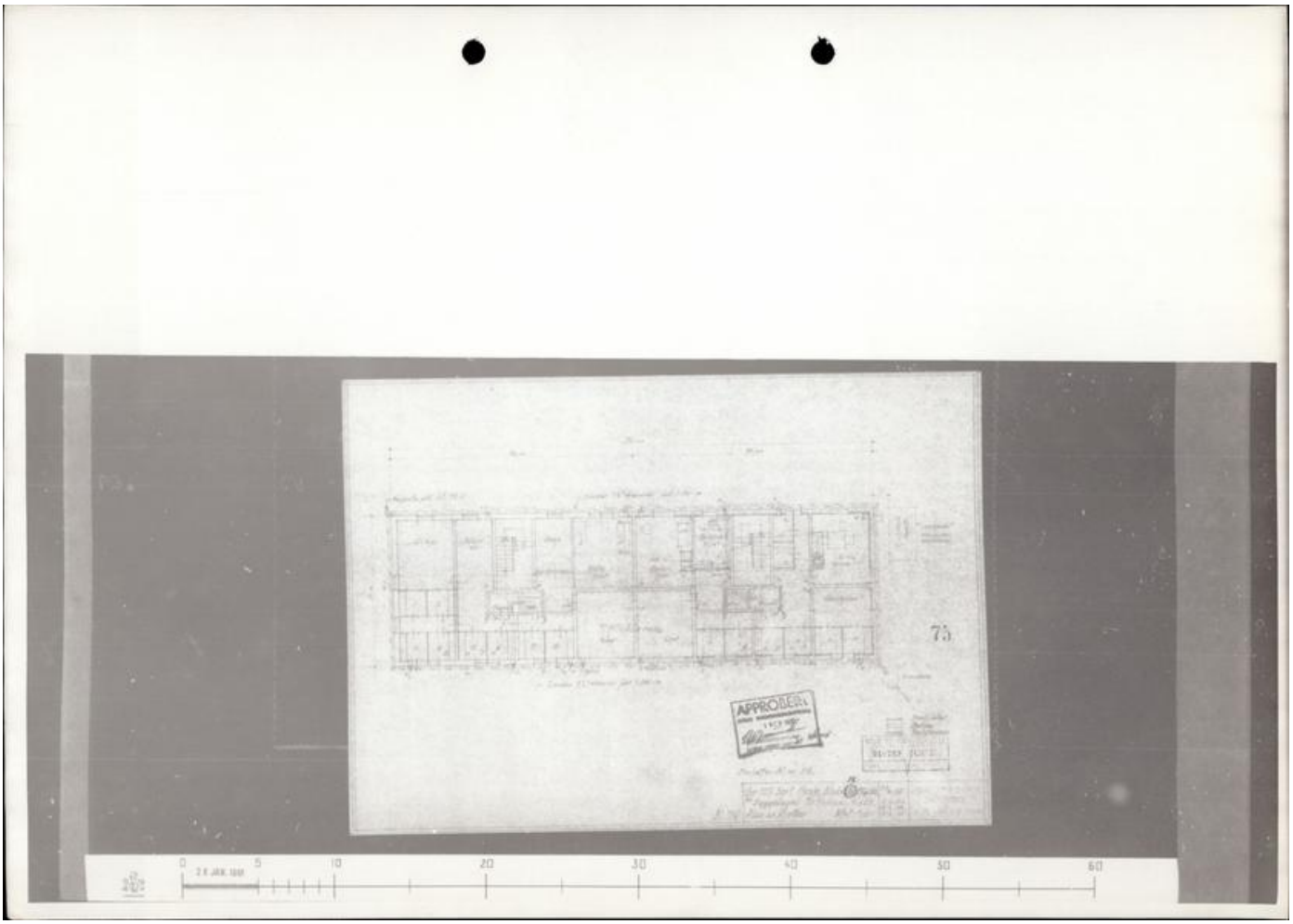
§ 13. Det må i samtlige blokker bare innres gjennomgående leiligheter. Det forutsettes at det i samtlige gavler anbringes vinduer tilleiligheten.

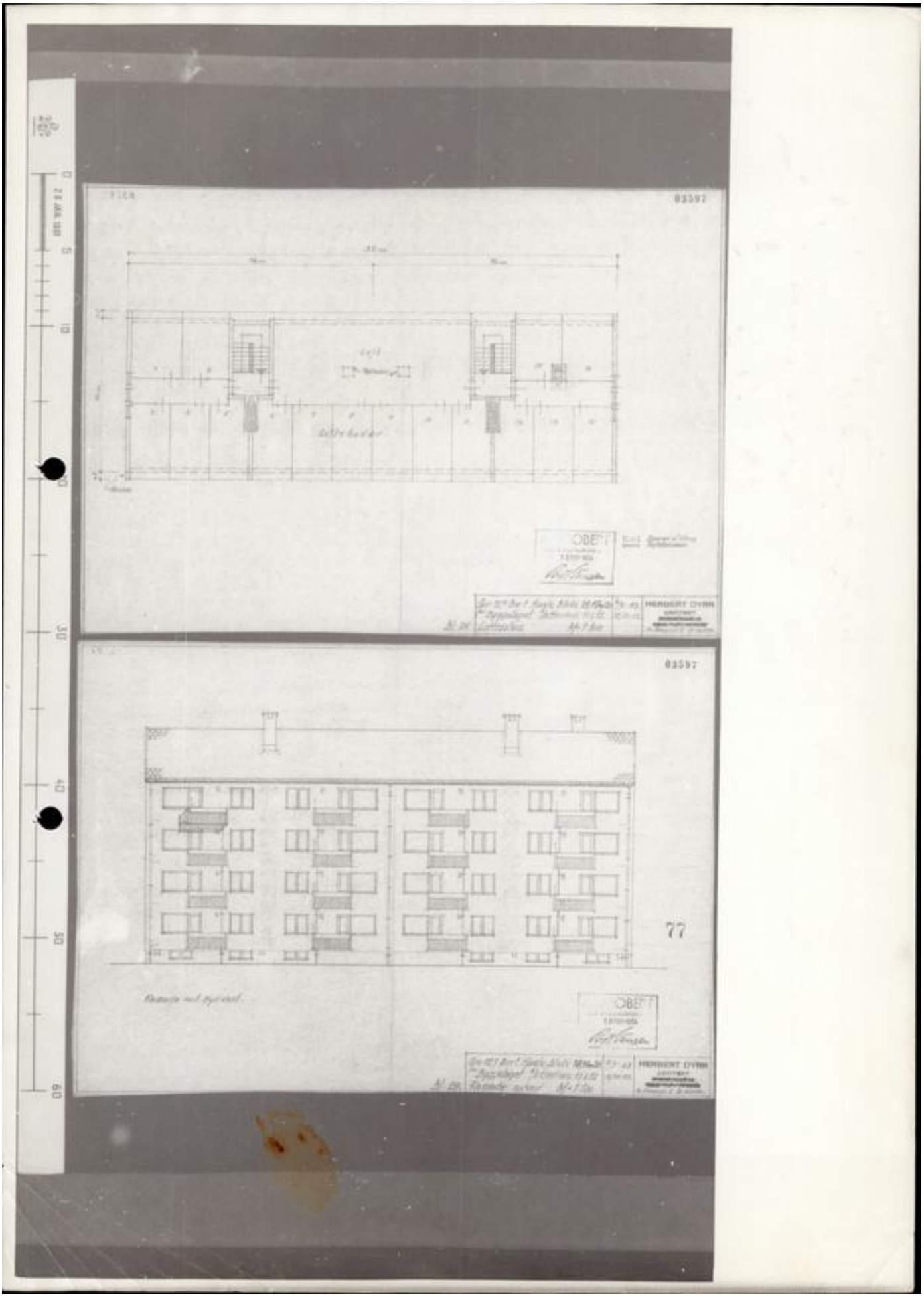
§ 14. Unntak fra disse vedtekters par. 1-6 og 8-13 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

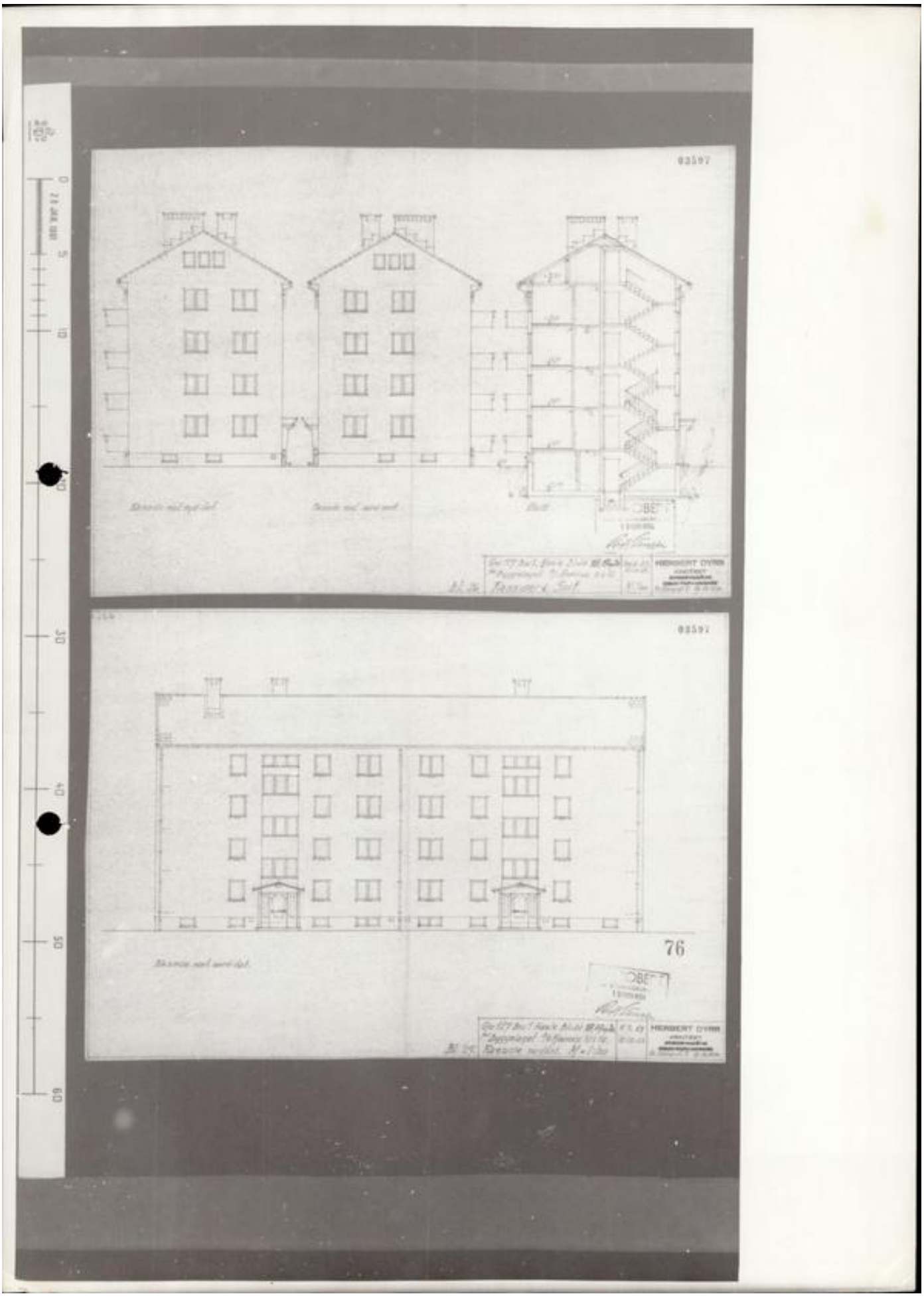
For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

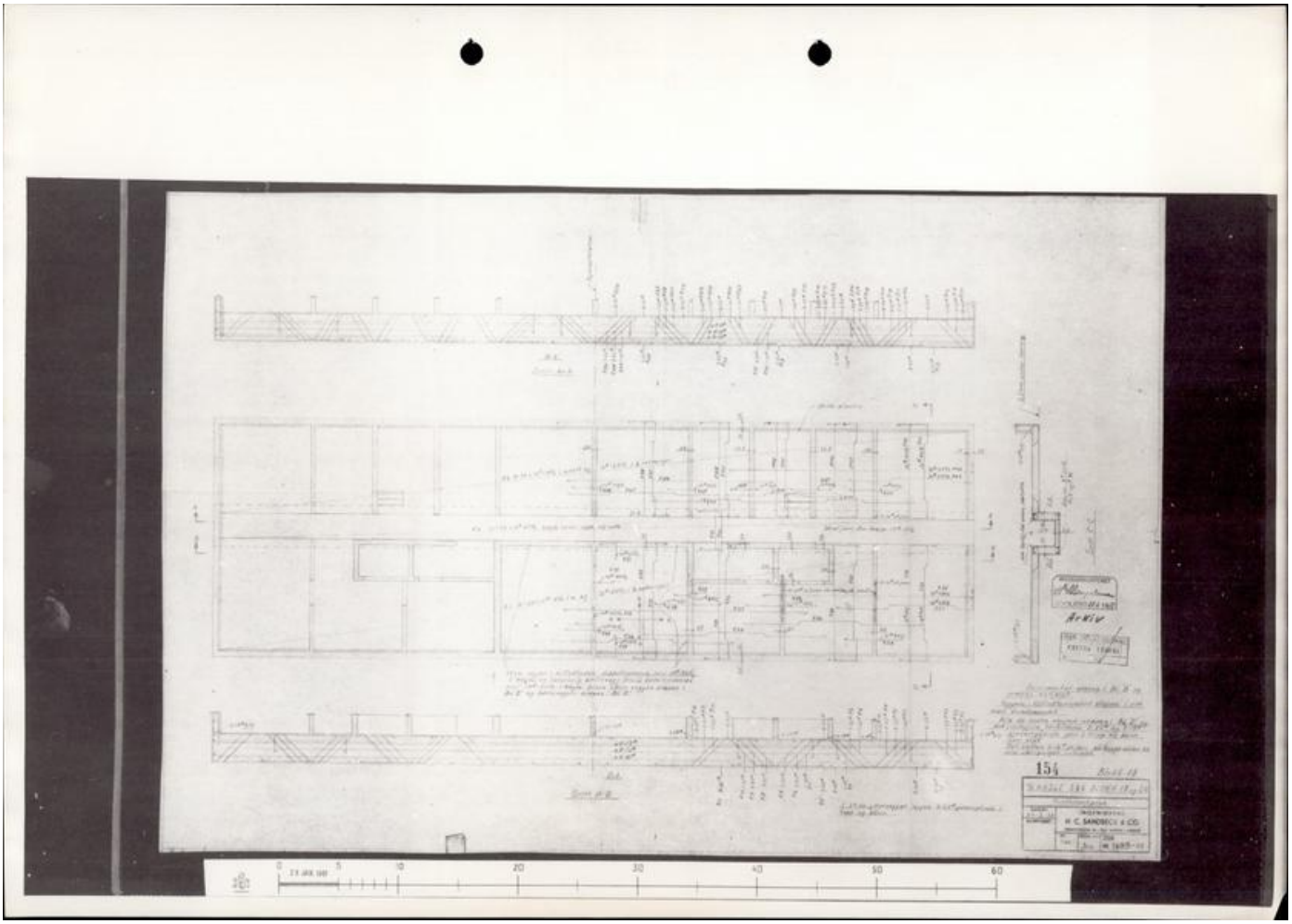


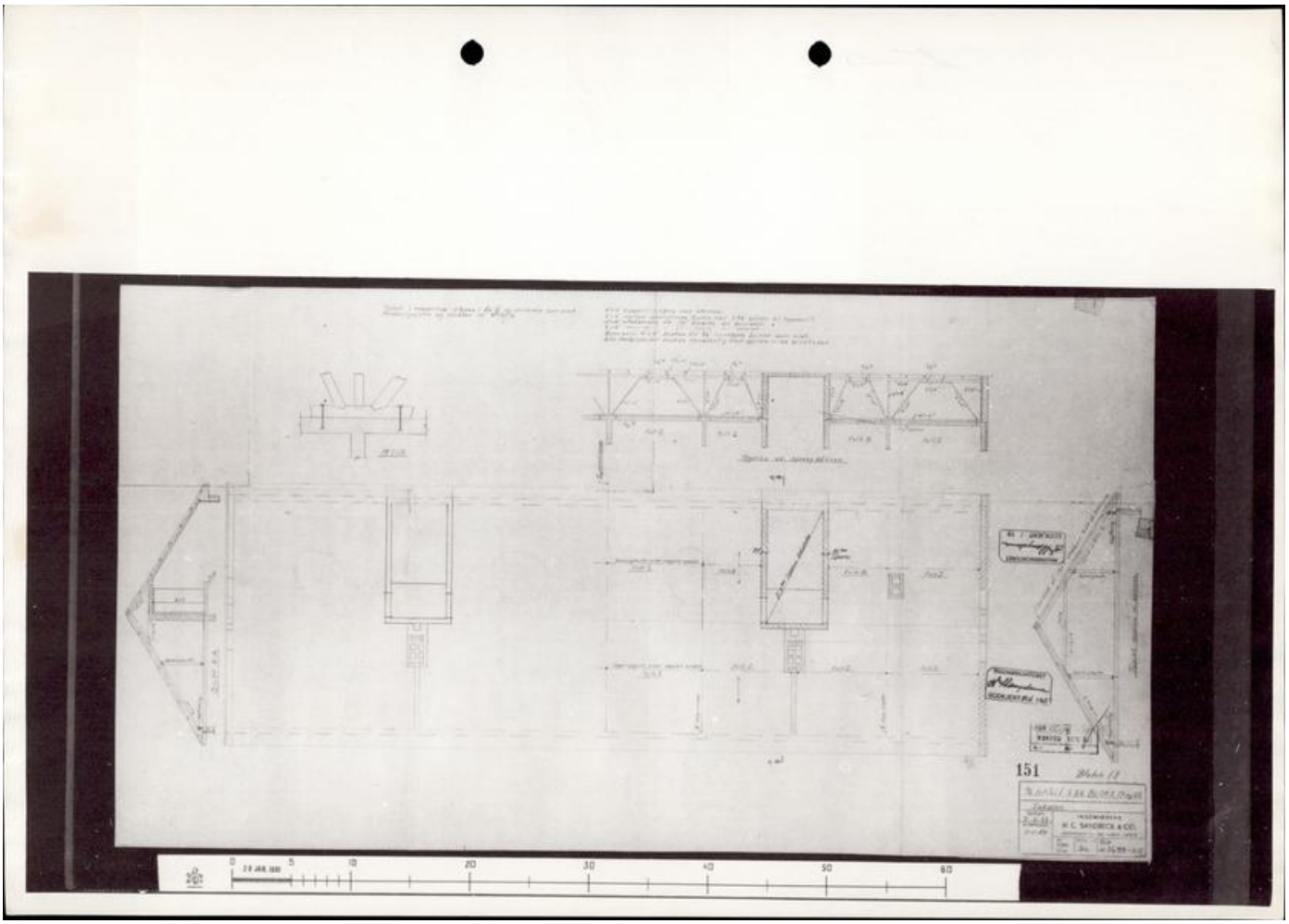

79

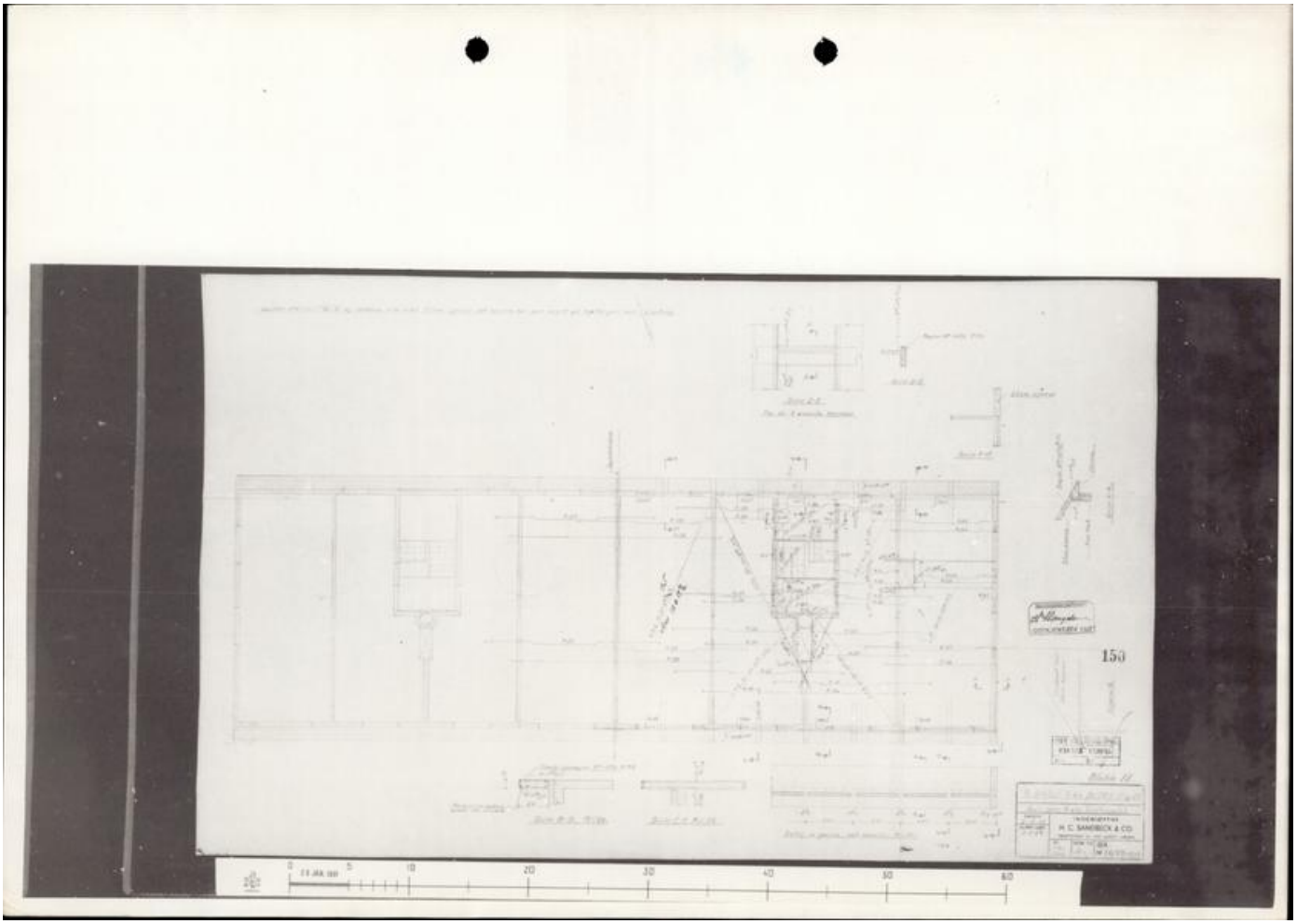

75
APPROBERT
0
5
10
20
30
40
50
60

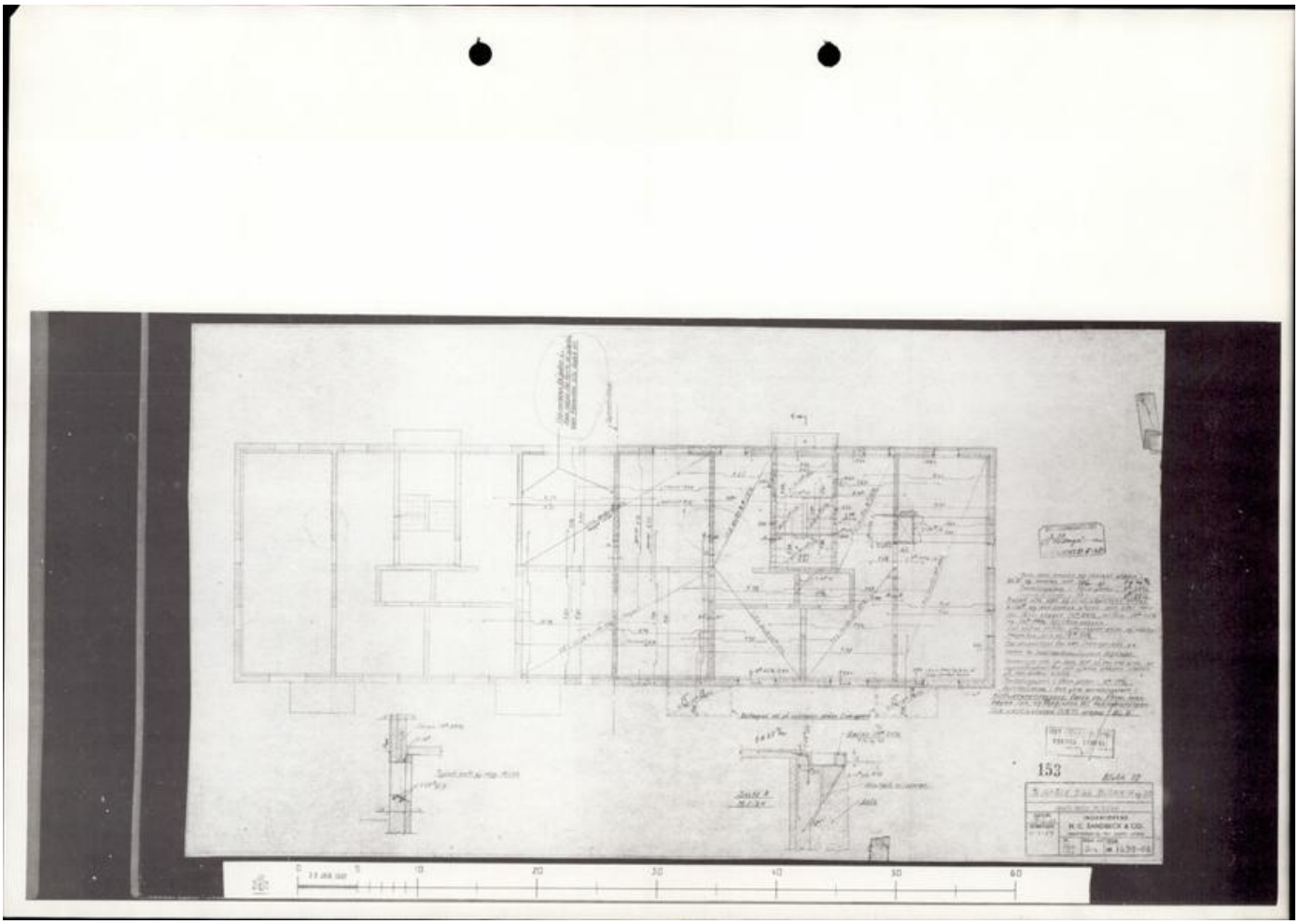

03597
03597
77

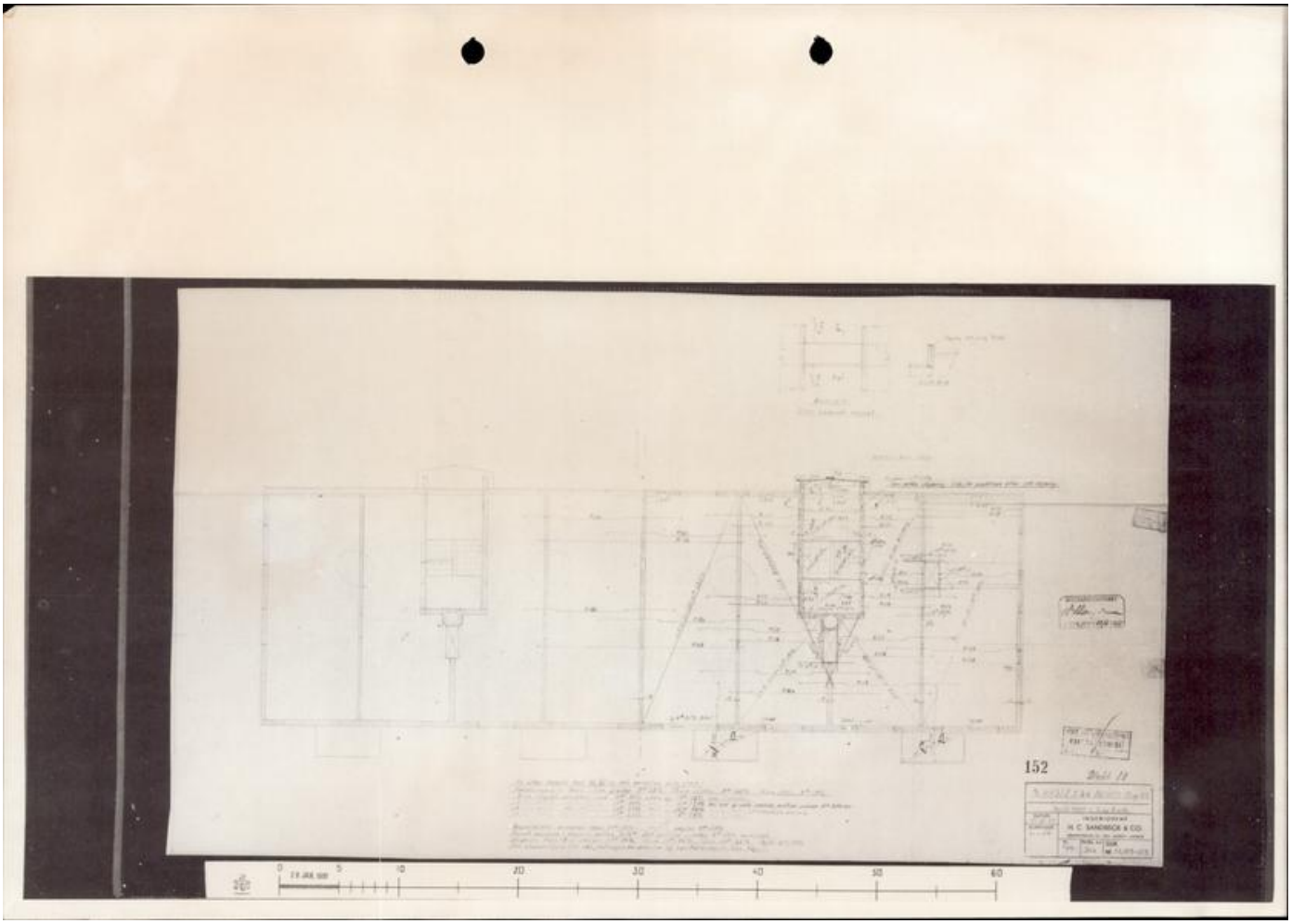

03597
03597
76

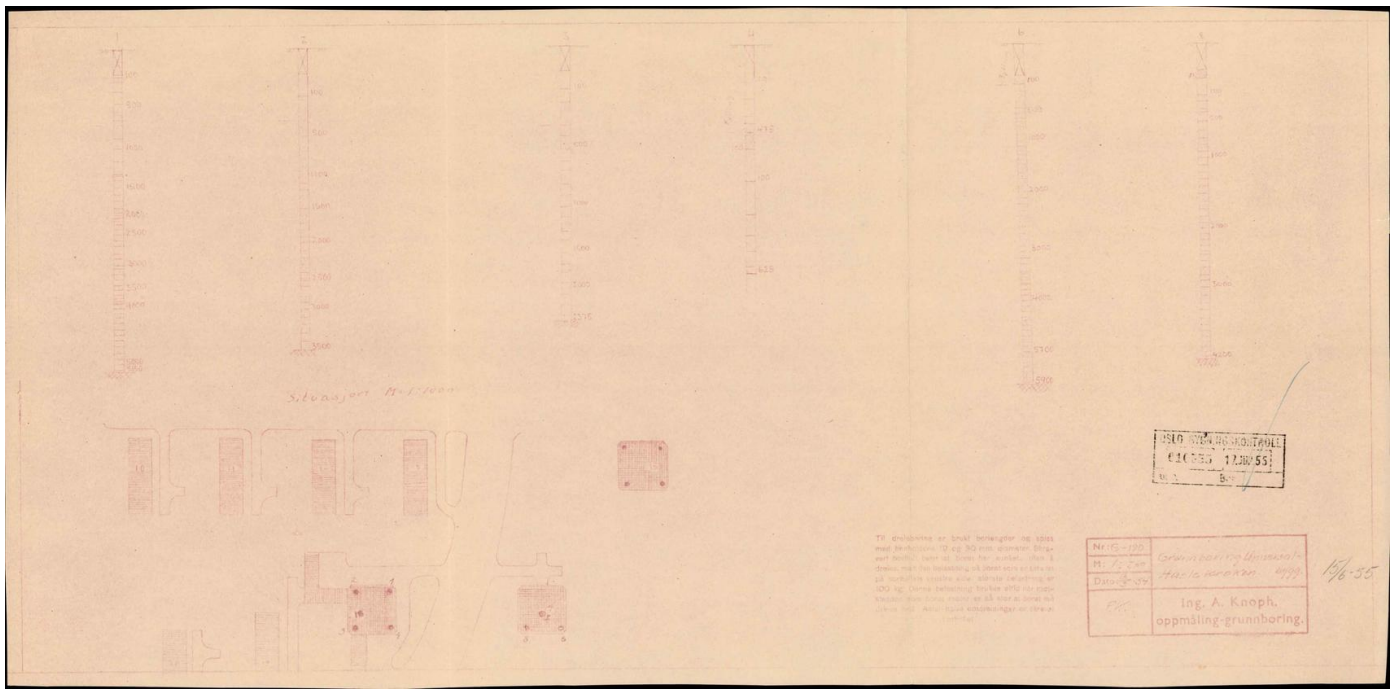

154
H. C. SANDBECK & CO.
0
5
10
20
30
40
50
60


151


150


153


152
H. C. SANDBECK & CO.


Nr: 6-192
Ing. A. Knoph,
oppmåling-grunnboring.
15/6-55

J.nr. 3597/54/RT/AsK. A P P R O B A S J O N.

Jnr. 3597/54/RT/AsK.

Ang. gnr. 127, bnr. 1, bl. 18.

Anmelder: Ark. Herbert Dyrr, c/o Shell, Stortingsgt. 22, Oslo.

Eier: A/S Hovindveien 10-12, v/h.r.adv. Ludolf Mass, Ø. Slottsgt. 7, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus.

Byggemelding med vedlagte 7 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byplankontorets påtegning av 24/9-1954 på situasjonsplanen må overholdes. I henhold hertil kan bl. a. ikke gravningstillatelse gis før situasjonsrisset har vært forelagt og godkjent i Oslo- vann- og kloakkvesen.

Brannvesenets, helserådets og sivilforsvarets pålegg må følges, ~~xfx~~ kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 12/10-14/10 og 27/10.

Inter rom i kjeller tillates nyttet til varig oppholdsrom.

Vinduer over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte, redegjørelse må innsendes.

Planerings- og beplantningsplan må innsendes så tidlig at ugravede masser kan bli riktig plasert.

Før byggetillatelse kan gis, må samtlige naboer og gjenboer varsles. Gjenparter av varselbrev med postverkets kvittering for at brevene er sendt rekommandert, eller naboens kvittering for at nabovarsel er mottatt innsendes hertil.

Forøvrig vises til nedenfor nevnte punkter:

Før byggetillatelse kan gis, må

~~1.~~ ansvarshavende være godkjent,
~~2.~~ avgift for tilsyn m.v. være betalt,
~~3.~~ material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. vedlagte rundskriv av 1/1.51,
~~4.~~ veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:

5. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
6. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
7. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
8. Forslag til utvendige farger må innsendes.
9. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 10. november 1954.

Harald Wildhagen

Rolf Tønsager.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ☎ 41 72 00
KrW

KOPI

Oslo, den
14. mars 1961

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted G.nr. 127, b.nr. 1, blokk 18.

Journalnr. 54/3597

Arbeidets art Våningshus.

Avsluttende synsforretning 22/10-1959

Bygningens art

Byggherre A/S Hovindveien 54 v/h.r.advokat Ludolf Næss, Ø.Slottsgt. 7

Byggemelder Arkitekt Herbert Dyrr, Fr. Stangsgt. 2.

Ansvarshavende Ingeniør P. Resen-Fellie, c/o Universalbygg, Drammensvn.34.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Svenningsland.

3000. 10-60. R. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oker Arkitektur AS
Kjølberggata 21
0653 OSLO

Dato: 12.06.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201304892-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 54	Eiendom:	127/53/0/0
Tiltakshaver:	Henrik John With	Adresse:	Hovinveien 54, 0576 OSLO
Søker:	Oker Arkitektur AS	Adresse:	Kjølberggata 21, 0653 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

ENDRET TILLATELSE - HOVINVEIEN 54

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav c godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 16.05.2014.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan, ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter endret plassering av takvindu.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at endringen ikke berører naboers interesser i vesentlig grad, og har på dette grunnlag unntatt fra krav til nabovarsling, jf. pbl. § 21-3.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden
Søknaden omfatter bruksendring av ca. 50 kvm. av kjeller til bolig som utvidelse av leilighet i 1. etasjen, det inngår interntrapp. To vinduer i underetasjen utvides noe. Det søkes også bruksendring av 32 kvm av loftet som utvidelse av leilighet i 4. etasjen, også her inngår interntrapp. Det omsøkes et takvindu i hver av takflatene.

Byggetiltaket medfører unntak fra dagslyskrav for rom i underetasjen, samt fra energikrav.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan S-312, vedtatt 31.07.1946.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse
Det bes om endring av plassering av takvindu. Tiltakshaver ønsker takvindu i stuen i stedet for på bad. Vinduet tilpasses fasaden under og vil ligge i forlengelsen av balkongdør i etasjene under.

Plan- og bygningsetatens vurdering
Plan- og bygningsetaten har ingen merknader.

Konklusjon
Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304892			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	A-100	13.03.2013	1/20
Plan 1. etasje	A-101	13.03.2013	1/21
Plan 4. etasje	A-104	13.03.2013	1/22
Snitt kjellerutvidelse og loftsutvidelse	A-300	13.03.2013	1/24
Oppriss mot nordøst	A-201	30.07.2013	6/5
Plan loft	A-105	16.05.2014	11/3
Fasade syd-vest	A-200	15.05.2014	11/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201304892	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
998626471 BRANNRÅDGIVERNE AS	PRO, tkl. 3: Brannkonsept
971511540 DAHL TORGER	UTF, tkl. 1: Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner
976186419 OKER ARKITEKTUR AS	SØK, ttk. 2, PRO, ttk. 2, arkitektur
994020951 RUNE ULLERUD BYGG- OG BRANNRÅDGIVER	Kontroll, tkl. 3: Uavhengig kontroll av PRO brannkonsept
946686344 SIV ING ERLING F JOHNSEN AS	PRO, tkl. 1: Konstruksjonssikkerhet KON, tkl. 2: Uavhengig kotnroll av PRO/UTF bygningsfysikk, herunder også våtrom

Plassering
Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2014 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Henrik John With, Hovinveien 54, 0576 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oker Arkitektur AS
Kjølberggata 21
0653 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201304892-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Wikan

Dato: 12.10.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 54	Eiendom:	127/53/0/0
Tiltakshaver:	Henrik John With	Adresse:	Hovinveien 54, 0576 OSLO
Søker:	Oker Arkitektur AS	Adresse:	Kjølberggata 21, 0653 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 54

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304892			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	A-100	13.03.2013	1/20
Plan 1. etasje	A-101	13.03.2013	1/21
Plan 4. etasje	A-104	13.03.2013	1/22
Snitt kjellerutvidelse og loftsutvidelse	A-300	13.03.2013	1/24
Oppriss mot nordøst	A-201	30.07.2013	6/5
Plan loft	A-105	16.05.2014	11/3
Fasade syd-vest	A-200	15.05.2014	11/4

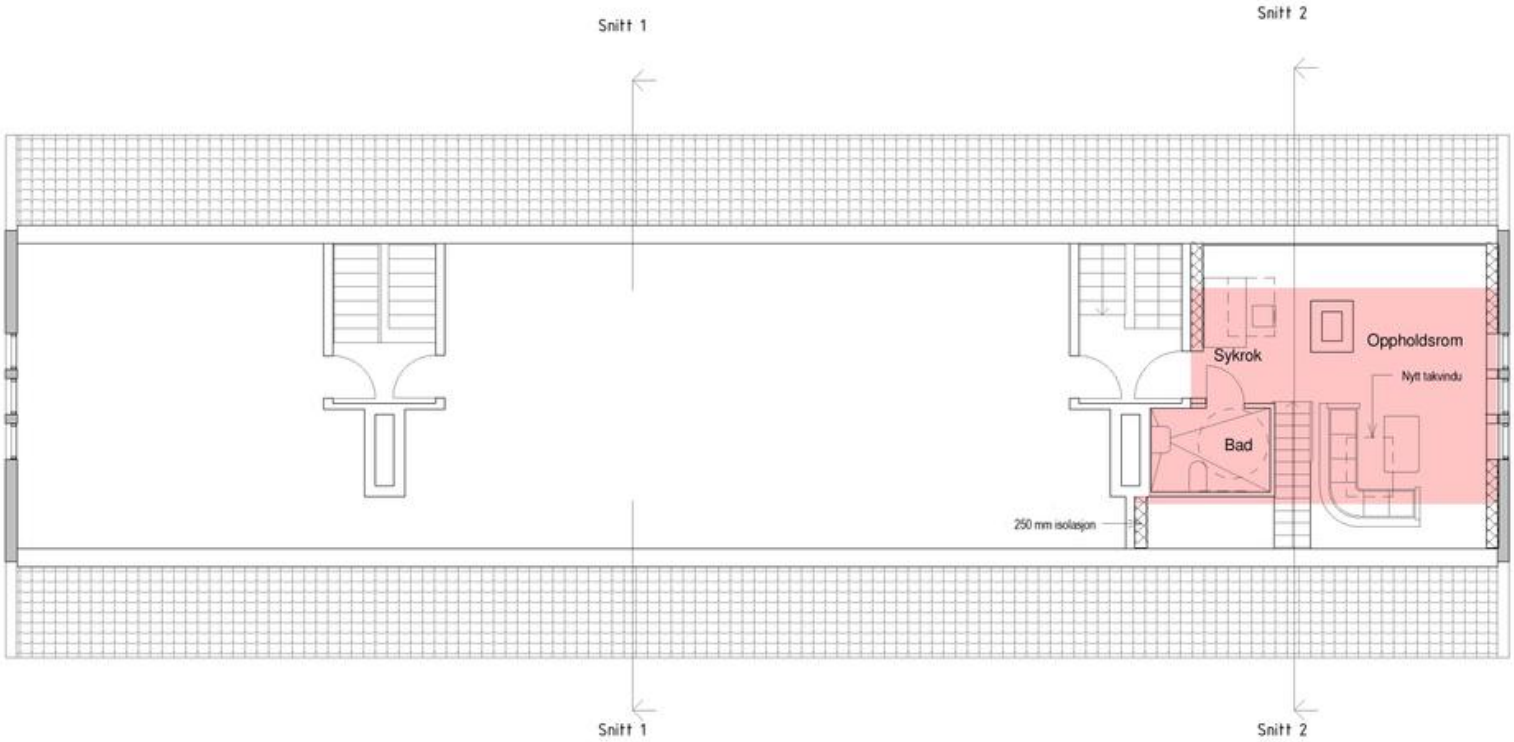
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.10.2015 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Henrik John With, Hovinveien 54, 0576 OSLO



Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Oker Arkitektur as
Kjølberggaten 21a 0653 OSLO
tlf: 23 06 08 40 oker@oker.no www.oker.no

Tegningsstatus:

Oppdragsgiver:

Tegningsnavn:
Ny plan loft

Prosjekt:
Hovinveien 54, loft og kjellerutvidelse

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektnr.:
16/05/14	ESG	PMJ	00-0000

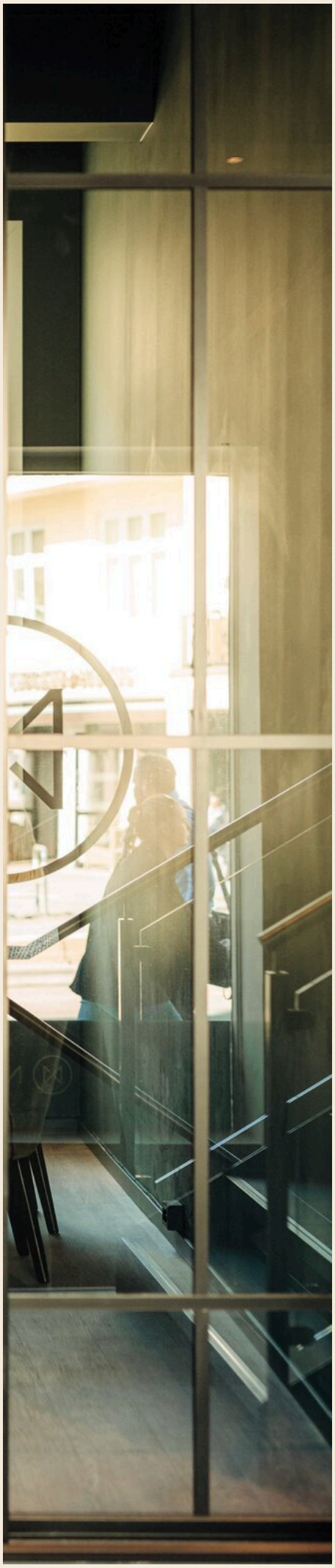
Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
1:100	A-105	

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

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.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 34-0239/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovinveien 54A 0576 OSLO
Matrikkel: Gnr 127, bnr 53, snr 16 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690