HOVINVEIEN 7B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energimerking
Informasjon fra Aksjelaget
Informasjon fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hovinveien 7 B, 0576 OSLO

OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.07.2025 **Rapportdato:** 13.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1987 **Referansenummer:** PE6893

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jon Atle Solberg

Uavhengig Takstingeniør

jas@th1.no

948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje fra 1951.
Leiligheten har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Bod på loft er merket med 204 og er oppført med med gittervegg og låsbar dør.
Boden ble målt til ca. 6m2.

Bod i kjeller er merket med 204 og er oppført med ru-panel vegger og låsbar dør.
Boden ble målt til 2m2.

Generelt oppført i støpte/ murte konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer er ikke vurdert da dette vedlikeholdet styres av aksjelaget.
Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2012 og brann- og lydklassifisert entrédør.
Utkraget balkong i støpte konstruksjoner.
Rekkverkshøyden ble målt til 90cm.
Balkongen ble målt til ca. 7m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i inspeksjonsluke inne på badet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er vannbåren varme i radiatorer.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Håndslukker og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

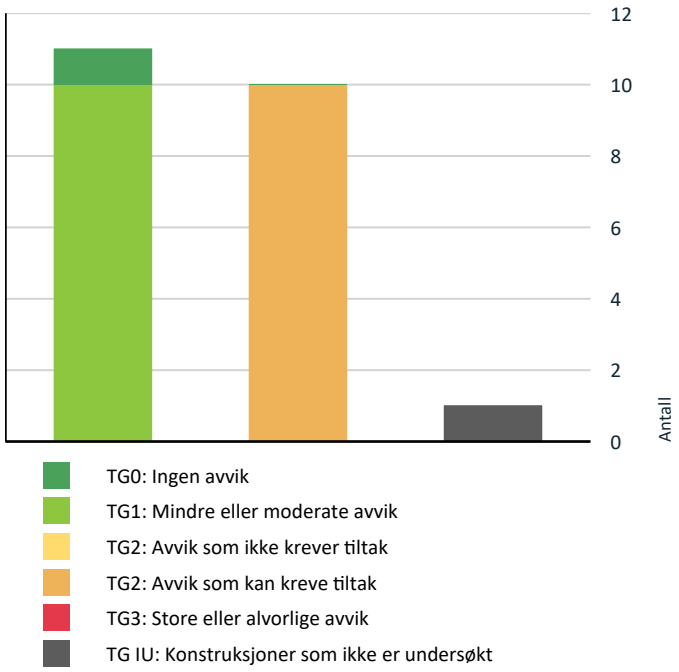
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

Sammendrag av boligens tilstand

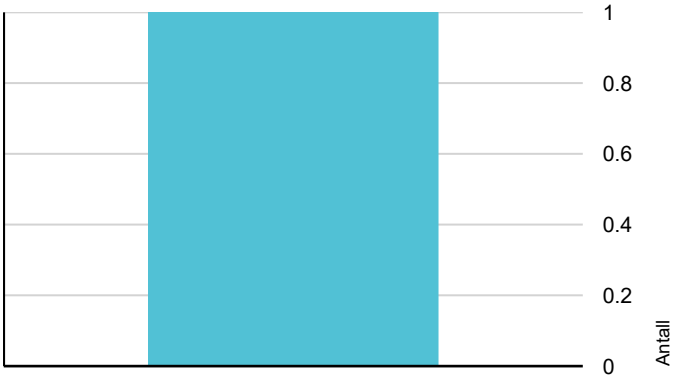
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Ambita

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2012 og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i støpte konstruksjoner.
Rekkverkshøyden ble målt til 90cm.
Balkongen ble målt til ca. 7m2.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• 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 ble målt et høydeavvik på 13mm over en lengde på 2m i stue.

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.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Dører har passert forventet levetid, og enkelte dører har skjevheter i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

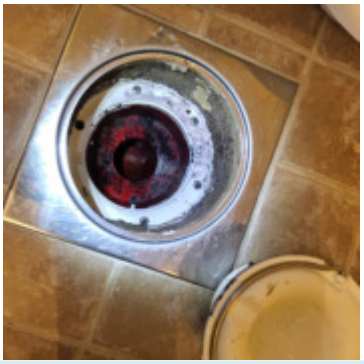
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsvelling på servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

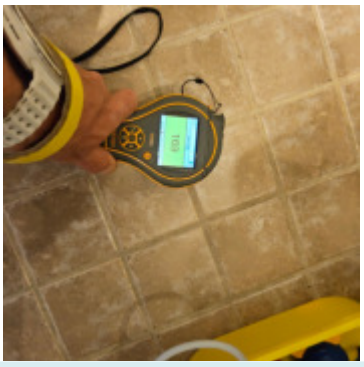
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er gjort indikasjonsmåling på vegg og på gulv på badet, uten å påvise unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Det er besiktiget i inspeksjonsluke inne på badet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i radiatorer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og fjernavleststrømmåler

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring på kjøkken og fordelerskap er oversendt på mail.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndslukker og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

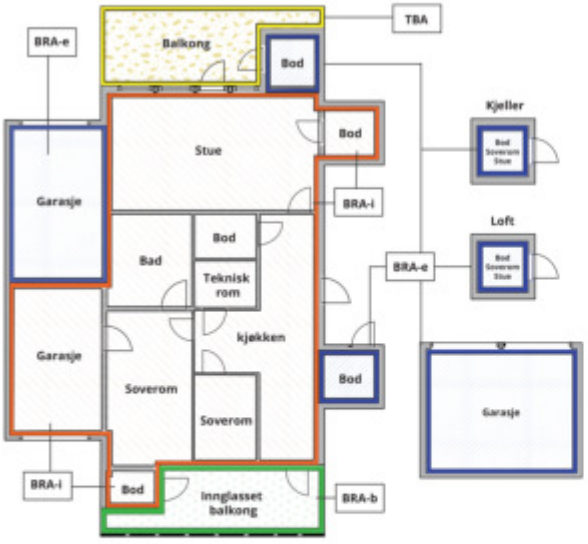
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		6		6		3	9
2. Etasje	70			70	7		70
Kjeller		2		2			2
SUM	**70**	**8**			**7**	**3**	**81**
SUM BRA	**78**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Bod på loft er merket med 204 og ble målt til 5,5m BRA-e og med en gulvflate på 9m2.

Leiligheten ble målt 70,1m2.
Takhøyde i stue ble målt til 2,63m2.
Takhøyde på bad ble målt til 2,39m.
Balkongen ble målt til 7,0m2.

Bod i kjeller er merket med 204 og ble målt til 2,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjort arbeider på el-anlegget

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Elise Martinussen Salmi	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hovinveien 7 B

Hjemmelshaver
Hovinv 7 Og 9 AS

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et boligområde.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, butikker, spisesteder, treningssenter mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter ved Tøyen parken og Kampen park.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren varme i radiatorer.
Det er vannbåren varme på bad.

Opplysninger gitt av eier

- Nytt kjøkken, Kvik, 2021.
- To skyvedørsgarderober, gang og soverom, 2021.
- Bokhylle, selvbygd, 2024.
- Elektrisk anlegg, oppgradering, 2021 (se vedlegg).
- Elektrisk arbeid, montering av stikkontakter og dimmer 2021 (se vedlegg).
- Malt stue, kjøkken og et soverom 2025, og malt gang 2021.

Badet er oppgradert i 2011 av aksjelaget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
800 400	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring		Ikke oversendt	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	11.07.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.07.2025		Gjennomgått		Nei
Skisse	12.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PE6893

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kvartal (WM)

Oppdragsnr.
316240114

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elise Martinussen Salmi	Nina Salmi Martinussen

Gateadresse
Hovinveien 7b

Poststed	Postnr
Oslo	0576

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316240114

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total baderomsrehabilitering i 2011, alle 32 enhetene i aksjelaget.
Arbeid utført av	Bergersen vann og varme AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Total baderomsrehabilitering i 2011, alle 32 enhetene i aksjelaget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge aksjelagets styre, skal kjelleren dreneres i løpet av 2025/2026.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny kurs på kjøkken ifm kjøkkenrenovasjon, ellers diverse stikkontakter i øvrige rom og dimmer i stue.
Arbeid utført av	SmartHus Elektro og Oslo vest elektro.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Aksjelaget har 4 felles ladepunkter og har gjort klart for 4 punkter til som kan installeres ved økt behov.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316240114

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planlagt dreneringsarbeid - fellesgjeld

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funn av 1 rotte i kjeller på vårparten. Rentokil utfører jevnlig kontroll og rapporterer om lav forekomst.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 316240114

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 316240114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Martinussen Salmi	d0b94b27b53e17247bdf313d5d1715ac8c4f5ee5	11.07.2025 18:29:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Salmi Martinussen	9eb996d8ad1aaf35fe49d441bed9e5b715f17c99	11.07.2025 18:30:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 316240114

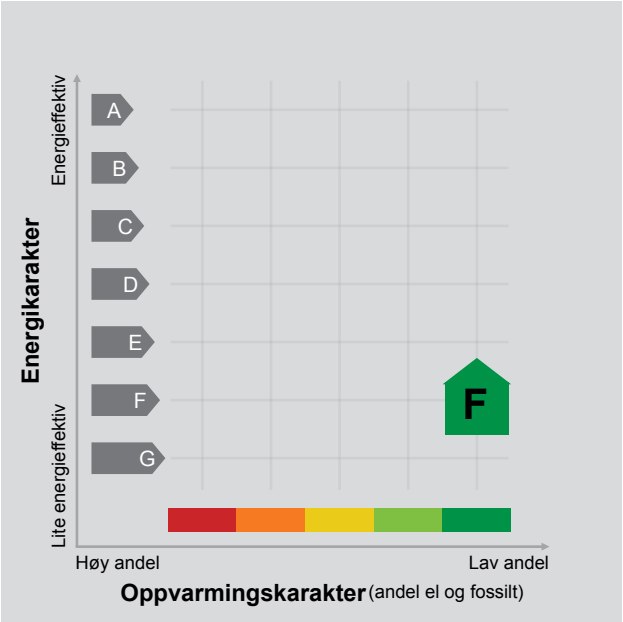
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hovinveien 7B
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285337
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-56446
Dato	02.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1951
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: 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.

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal
v/Anna Löfdahl
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
Telefon: 98 44 46 44

Deres ref.: 120/3005100/316-24-0114 Hovinveien 7b Vår ref.: 5599-1-204 Dato: 14.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	A/S HOVINVEIEN 7 OG 9
Organisasjonsnr:	833420542
Aksjonær:	Martinussen, Nina Salmi
Medaksjonær:	Salmi, Elise Martinussen
Leilighetsnummer:	204
Aksjeboenhetsnumer:	00012
Adresse:	Hovinveien 7 B, 0576 OSLO
Aksjenummer:	12
Gnr.	128
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

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

Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2025, tidligere forretningsfører PHM forvaltning. Vi tar forbehold at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via tidligere regnskapsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
Parkering - Eget garasjelag s 6052 GARASJL.II - HOVINVEIEN 7-9 SA. Kun aksjonærer i AS Hovinveien 7-9 og andelseiere i sameiet Hovinveien 3-5 kan være medlemmer av Garasjelaget.
Salg og fremleie av garasjene: Hvis et medlem i garasjelaget som er aksjonær i AS Hovinveien 7-9 selger sin leilighet i AS HV 7-9 skal medlemmet selge garasjen sammen med leiligheten. Viser til garasjelagets vedtekter.
Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Ved salg av leilighet med tilhørende p-plass må dette fremgå av eierskiftemelding.
Selskapets aksjekapital er på kr. 100 000,00 fordelt på 32 aksjer pålydende kr. 3 125,00.
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret e-post: styret.hovinveien.7.9@gmail.com.
Godkjenning av ny aksjonær kan ta inntil 2 måneder, dette iht til aksjeloven. Ingen frist oppgitt i vedtektene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12133671003
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	3 116 736,00
Innfrielsesdato:	01.11.2036
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 376,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fryseboks	84,00	
Felleskostnader	6 292,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (mottatt fra tidligere forretningsfører):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	242,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 894,-
Gjeld:	102 410,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12133671003
Restsaldo:	97 397,88
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97 397,88 pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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

Velkommen til generalforsamling i A/S Hovinveien 7 og 9

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

Dato for generalforsamlingen:

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-

Sak 7

Utrede behovet for å skifte til brannsertifiserte dører

Forslag fremmet av:
Erik Vaet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 8

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Vaet

AS Hovinveien 7 og 9 - Styrets beretning

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

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

Behov for ny person i styret

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

Ny forretningsfører og bank

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

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

Brakker ved garasjen

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

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

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

Vedlikehold av bygget

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

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

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

VVS

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

Vibbo - ny styreportal

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

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

Innbrudd

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

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

Annet

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

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Hovinveien 7 og 9 AS Org.nr. 833420542

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Resultatregnskap år 2024

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS SIKKERHETSNIVÅ 2

Balanse 2024

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Balanse 2024

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

Oslo, 10.02.2025
Styret for Hovinveien 7 og 9 AS

Martin Skurtveit
Styreleder

Anders Tvedten
Styremedlem

Svitlana Lebid
Styremedlem

Andreas Kolle
Styremedlem

Andreas Kolle
Styremedlem

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

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

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

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

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

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

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

Note 1 Andre inntekter

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 2 Lønnskostnader

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

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

Note 3 Avskrivninger

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

Note 4 Kommunale avgifter

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

Note 5 Andre driftskostnader

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

Note 6 Vaktmester og renhold

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 7 Honorarer

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

Note 8 Andre kostnader

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

Note 9 Finans

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

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

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

Andre forskuddsbetalte gjelder Kabel TV / internett.

Note 11 Bank

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

Note 12 Opptjent egenkapital

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

Note 13 Langsiktig gjeld

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Note 14 Kortsiktig gjeld

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

Disponible midler

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

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

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

Transaksjon 09222115557546151832 Signert SMS, SALNT, SAK, SSL

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Skurtveit foreslås
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap/budsjett

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap/budsjett

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

✓ **Vedtatt.**

7. Utrede behovet for å skifte til brannsertifiserte dører

Fremmet av: Erik Vaet

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Låneopptak

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Vaet

Følgende stilte til valg:
Erik Vaet

VEDTEKTER FOR AS HOVINVEIEN 7 OG 9

org.nr. 833 420 542

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

§ 1

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

§ 2

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§ 3

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

§ 4

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

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

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

§ 5

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

§ 6

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse.

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

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

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

§ 7

Aksjonærene har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten, dets utstyr eller innredninger uten skriftlig forhåndssamtykke fra styret. Aksjonærene har ikke rett til

å koble seg til eller fra gårdens varmeanlegg uten særskilt skriftlig forhåndssamtykke. Aksjonærene må heller ikke uten selskapets samtykke sette opp radio- eller fjernsynsantenne på eiendommen.

§ 8

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

§ 9

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

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

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

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

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

§ 10

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

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

§ 11

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

§ 12

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er til stede.

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

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

§ 13

Generalforsamlingen er selskapets øverste organ.

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

Den ordinære generalforsamling skal:

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

§ 14

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler.

§ 15

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

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

Alle vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Dog

kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

§ 16

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

§ 17

Disse vedtekter trer i kraft straks.

Husordensregler

for

AS Hovinveien 7 og 9

(Senest endret i ordinær generalforsamling den 13.04.2005)

Innledning

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

1. **Alminnelige ordensregler**

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

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

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

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

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

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

   g) Ytterdøren skal holdes stengt hele døgnet.

2. **Ro og orden**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Parkering skal bare skje på anviste plasser.

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

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

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

3. Vaskeriet

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

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

4. Søppel

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

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

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

5. Dugnad

Alle beboerne skal utføre dugnadsarbeid.

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

6. Endring i husordensreglene

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

Husordensregler for AS Hovinveien 7 og 9

Innledning

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

1. Alminnelige ordensregler

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

2. Ro og orden

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

Sist endret etter ordinær generalforsamling den 25.04.2018

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

3. Vaskeriet

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

4. Søppel

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

5. Dugnad

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

6. Endring i husordensreglene

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

Sist endret etter ordinær generalforsamling den 25.04.2018

Oslo
~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 737/1949.

KAE.

Ferdigattest.

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

under 5/2-49 *anmeldte byggearbeide*

våningshus-

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

tomt nr. 7-9 *vei* Hovindveien,

tilhørende herrer Chr. Jensen og Rich. Pedersen,

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

Ved den avsluttende synsforretning den 3/10-51 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5-12-1951.

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

Feiermesteren, den 7- 2-1951.

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

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

Thor Bjørnseth.
Bygningsinspektør.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

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

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

1087 OSLO

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

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

Arbeidssted : 128/0039 Hovinveien 7-9
Byggherre : Hovinvn. 7-9 A/S,v/Grønningsæther, Hovinveien 7A, 0576 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art

Garasje for ni biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hovindveien 7 - 9, Oslo.	Gnr. 128, bnr. 39.	56/3092

Byggherre

A/S Hovindvn. 7-9,
v/ Gunnar Jacobsen,
Hovindveien 9 b,
O s l o.

Ansvarshavende

Dato
12. juni 1959.

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

Forbehold:

Midlertidig i henhold til bygningslovens § 8.

Bygningsinspektør

G. Amundsen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enebakk Bygg DA
Postboks 552 Vestre Glemmen
1612 FREDRIKSTAD

Dato: 13.08.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201115104-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Birkeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 7-9	Eiendom:	128/39
Tiltakshaver:	Garasjelag 2 ved Anders Brekke	Adresse:	Hovinveien 7-9, 0576 OSLO
Søker:	Enebakk Bygg DA	Adresse:	Postboks 552 Vestre Glemmen, 1612 FREDRIKSTAD
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 7-9

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.05.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.08.2012 av:

Marianne Birkeland - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til:
Garasjelag 2 ved Anders Brekke, Hovinveien 7-9, 0576 OSLO, anders.brekke@boots.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bergersen Vann og Varme AS
Ryenstubben 7
0679 OSLO

Dato: 24.11.2011

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

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

FERDIGATTEST - HOVINVEIEN 7 - 9

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.10.2011.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2011 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Utvidelse av garasjebygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hovindveien 7- 9.	Gnr. 128, bnr. 39.	60/2405.

Byggherre

Hovindveien 7-9, Garasjelag,
v/ing. Guddal,
Hovindveien 7 b,
Oslo.

Ansvarshavende

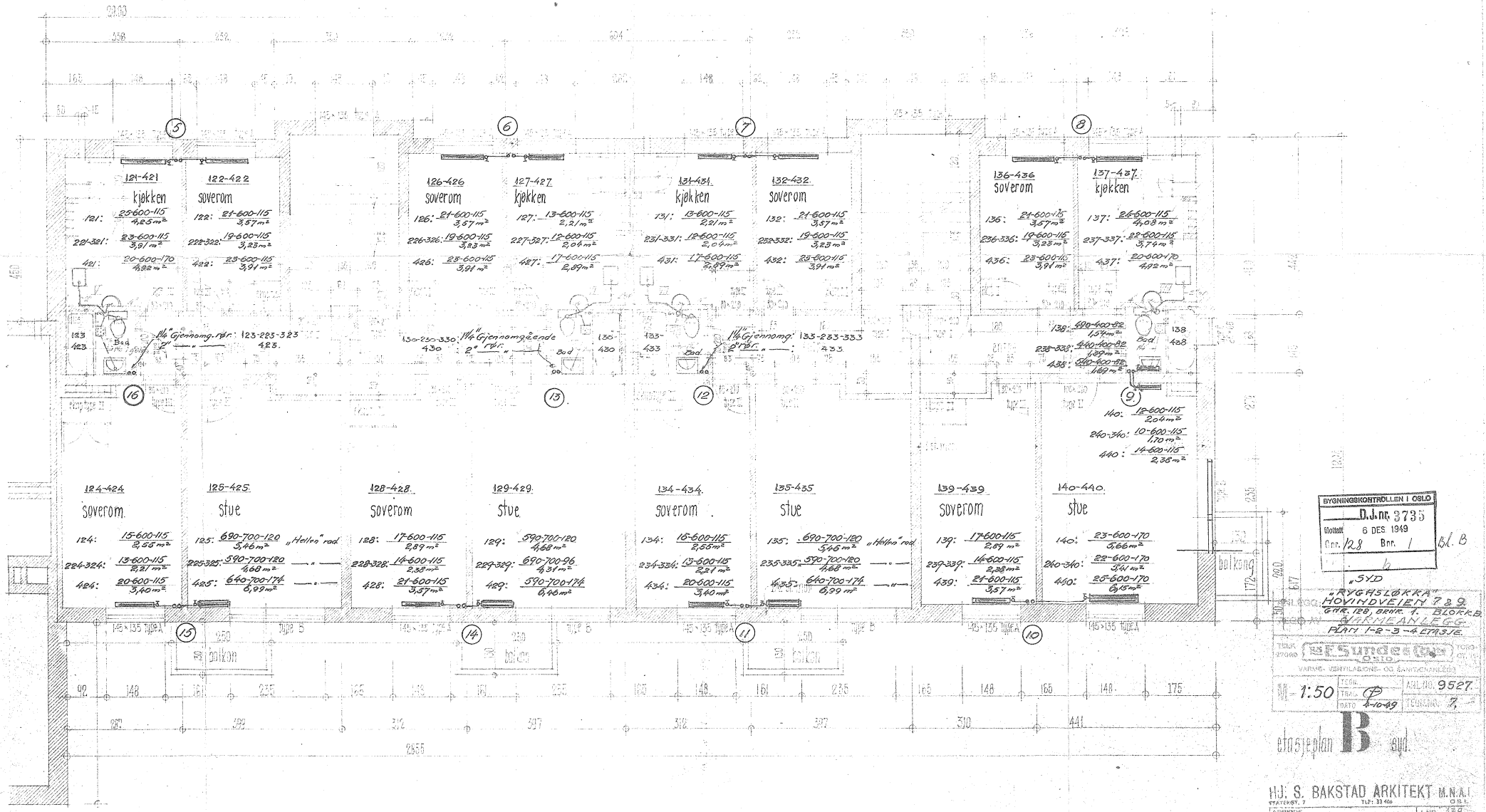
Dato
GA/IN
6. juli 1962.

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

Forbehold:

Som et midlertidig anlegg i henhold til bygningsvedtektens § 119 for Oslo.

.....
Distriktsingeniør
G. Amundsen
bygningsinspektør.



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

"SYD"
"RYGGSLØKKA"
HØVINDVEIEN 7 8 9
GNR. 128, BRNR. 1. BLOKK B
VARMEANLEGG
PLAN 1-2-3-4 ETASJE

TELF. 27080 — H. Sunde & Co Oslo — POSTB. 1
VARME- VENTILASJONS- OG SANITETSANLEGG

M. 1:50 | TEGN. | TRAC. | DATO 6-10-49 | ARK.NR. 9527 | TEGN.NR. 7

etasjeplan B syd.

HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.I.
STATSKST. 7 TLF: 33 406 OSLO

ARBEIDE: RYGGSLØKKA		J.NR. 438
TEGNET: 8-6-49 AV: W	GODKJ. AV:	TEGN.NR. 7236
REVIDERT: 28-9-49		MÅL 1:50

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anna Löfdahl
HOVINVEIEN 7B

Dato: 14.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515618
8643047

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.128 BNR. 39

Vi viser til bestilling av 20250714 for HOVINVEIEN 7B.

GNR. 128 BNR. 39

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.07.1949.

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

5500 m²

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

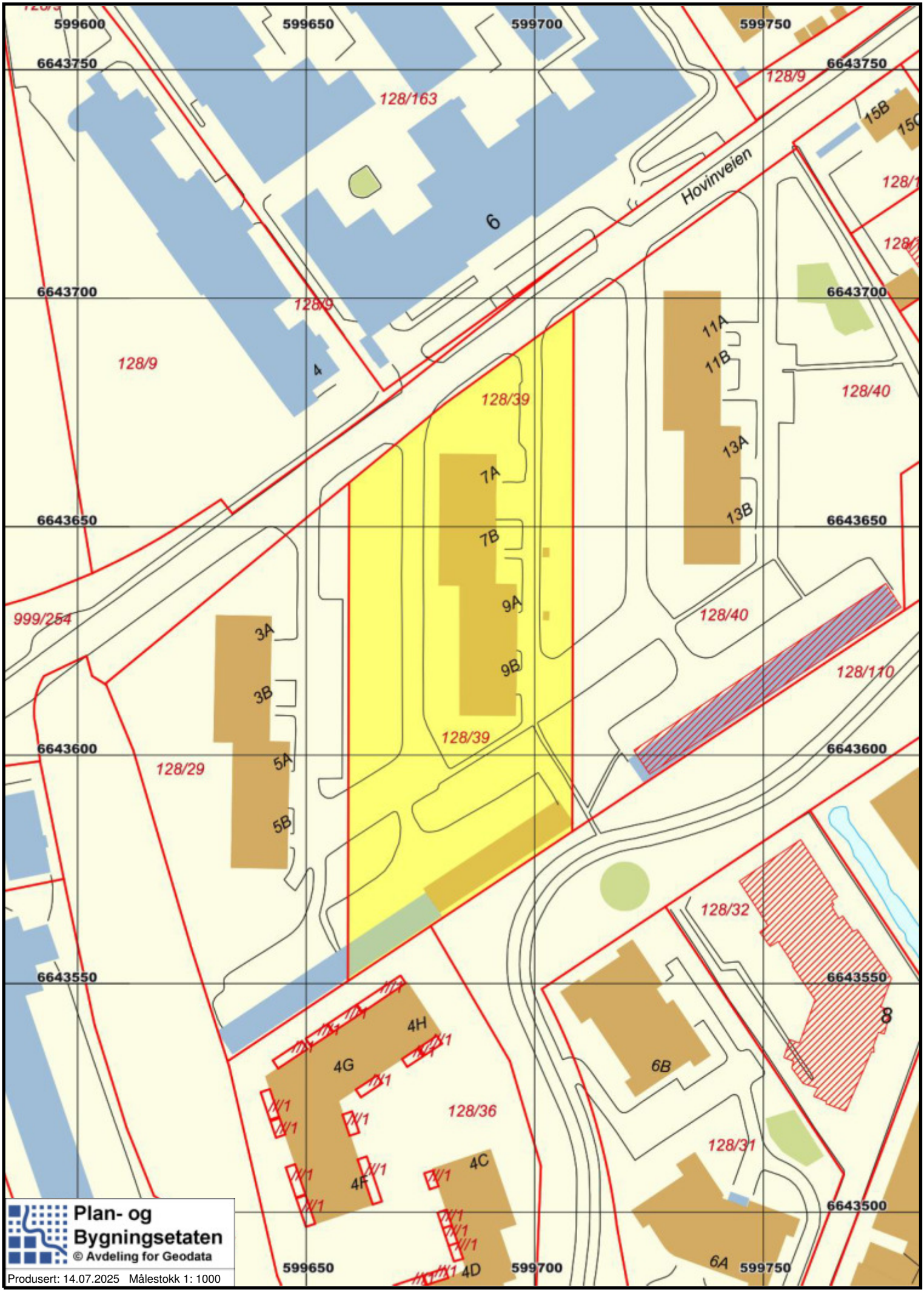
Målestokk= 1: 1000.

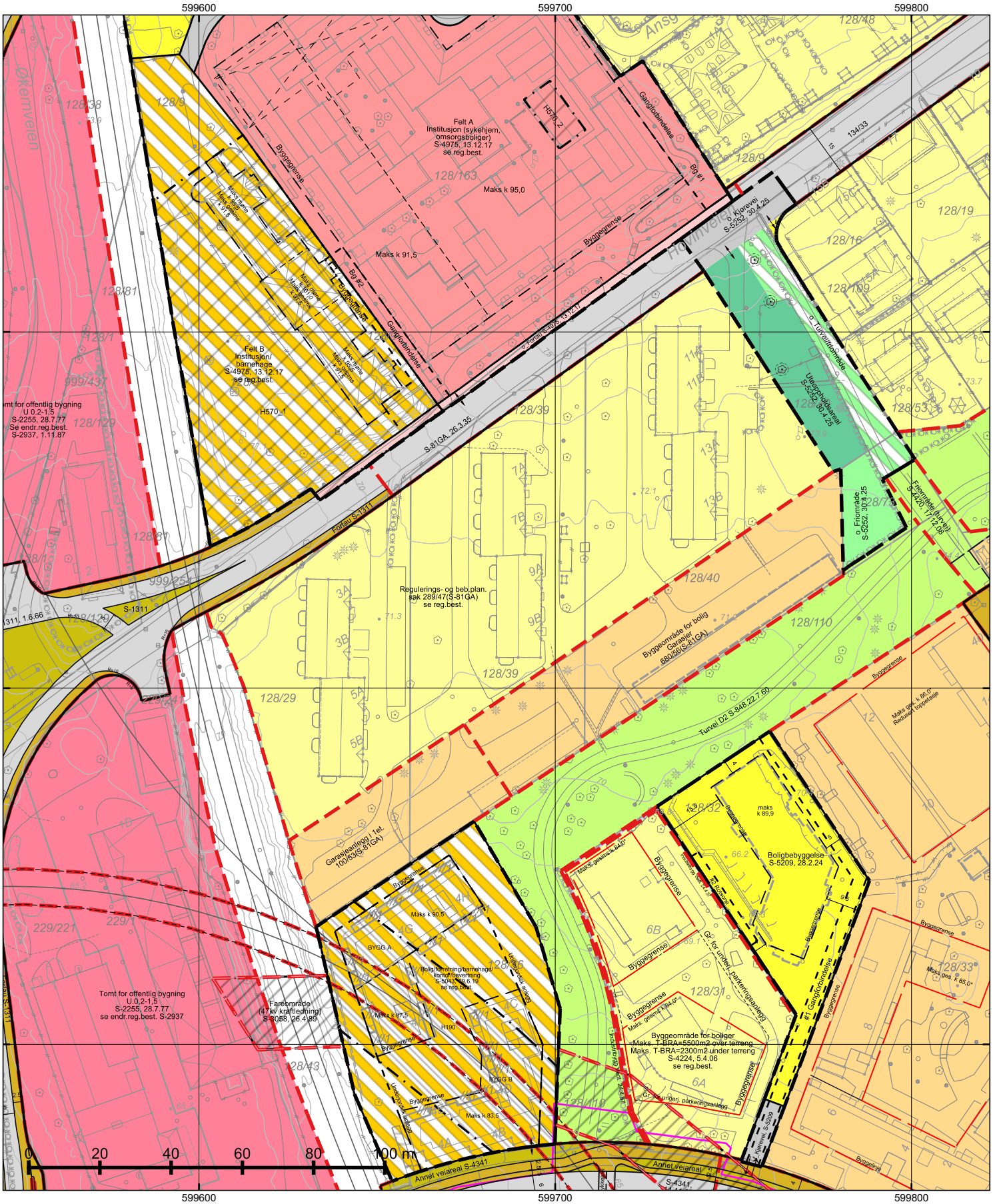
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599600
599650
599700
599750
6643750
6643700
6643650
6643600
6643550
6643500
128/163
128/9
128/39
128/40
128/110
128/29
128/36
128/32
128/31
999/254
Hovinveien
6
4
15B
11A
11B
13A
13B
7A
7B
9A
9B
3A
3B
5A
5B
4H
4G
4F
4C
4D
6B
6A
8
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.07.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145714/ 86515618
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: HOVINVEIEN 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/39

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

41 - Turvei/skiløype
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
140 - Bolig/forr./kontor
150 - Industri m.tilh.anlegg
160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

RpBestemmelseOmråde
RpBestemmelseGrense
RpAngittHensynSone
RpAngittHensynGrense
RpSikringSone
RpSikringGrense
RbFareOmråde
RpFareGrense

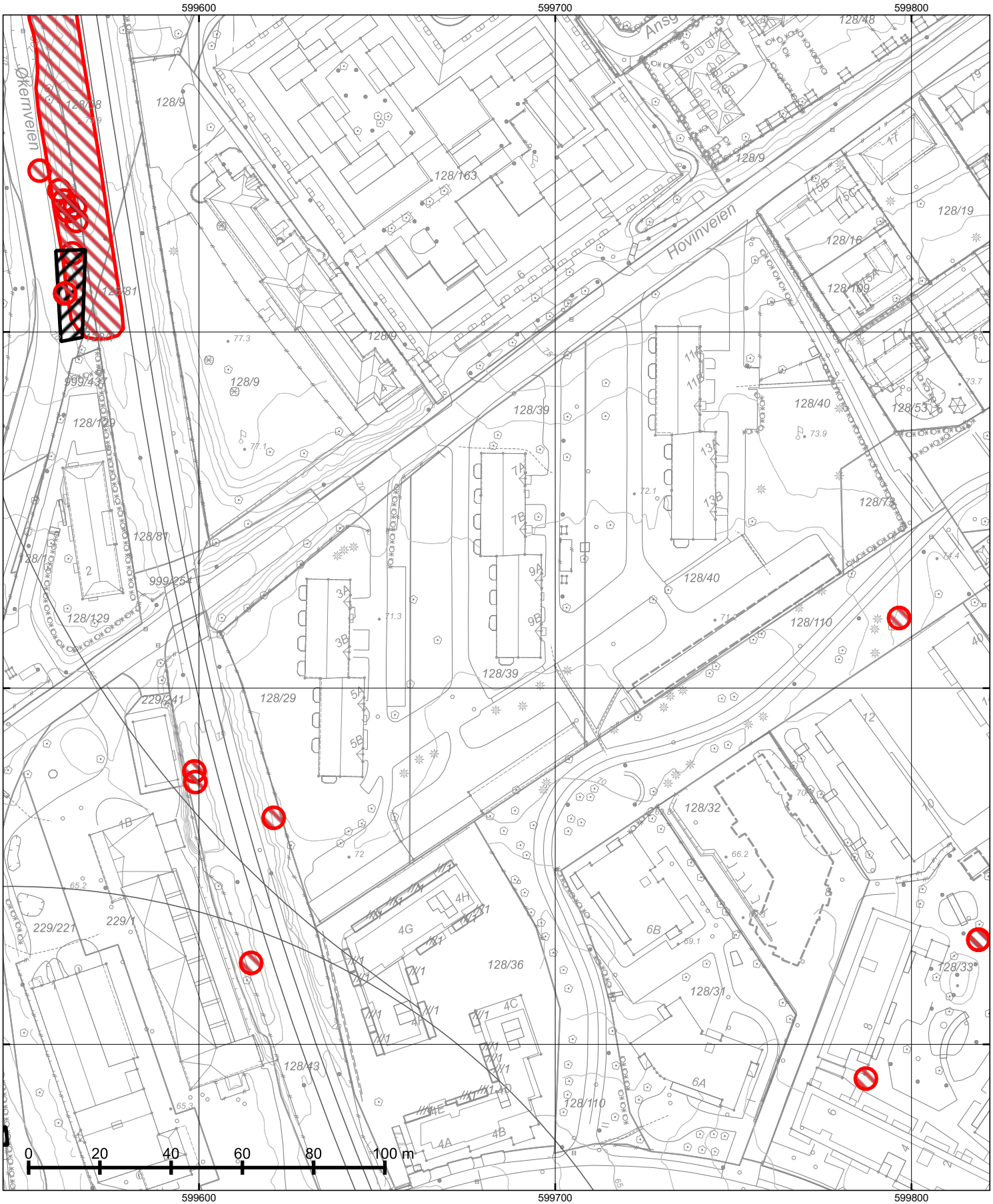
50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
325 - Veigrunn i tunnel
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
Formålgrense

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

RpRegulertHøyde

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

Inn-/utkjøring
Avkjørsel
Innkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

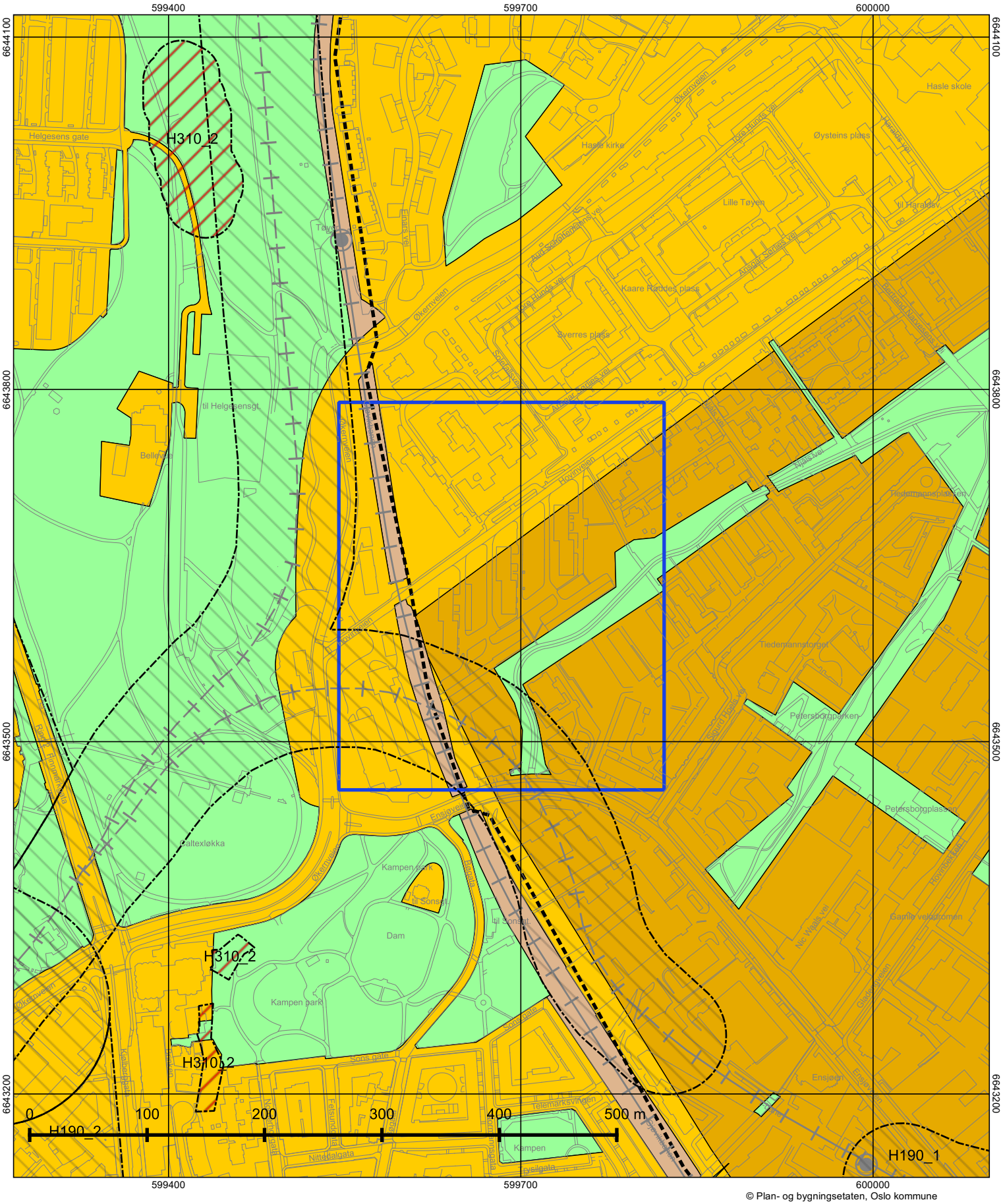
Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145714/ 86515618
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005100
Adresse: HOVINVEIEN 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/39

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



Oslo

Dato: 14.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145714/86515618
Deres ref.: 42215/

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-81GA

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

Vedtaksdato: 26.03.1935
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193501482
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 68056, 10053, 28947, V140764, V240457, 13187, 29047, 37663, 31673, 40556, V230365, V100163

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

Vedtatt i reguleringsrådets møte den 31.10.1933.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

28947

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

28947 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 194703208

Vedtaksdato: 13.05.1947
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-81GA

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. Husfargen må godkjennes av bygningsvesenet.

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

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

§ 8. Det skal ikke settes opp gjerder.

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

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

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

Forøvrig gjelder Bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Aker.

68056

Reguleringsplan for gnr.128 bnr.39 + 40.

68056 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1956

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195603032

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

10053

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

10053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hovinveien 7b
Orgnr. 833420542 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
316-24-0114

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anna Löfdahl

Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 98 44 46 44

E-post: anna.lofdahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Notater

Notater