

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 950 000,-
Fellesgjeld:	Kr 132 374,-
Omkostn.:	Kr 153 400,-
Total ink omk.:	Kr 6 235 774,-
Felleskostn.:	Kr 5 617,-
Årlig festeavgift:	Kr 69 000,-
Selger:	Thomas Larsen Træland Aase Bjørkhaug Fauske

Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1952
BRA-i/BRA Total	71/79 kvm
Tomtstr.:	4182.3 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 128, bnr. 29
Snr.	17
Oppdragsnr.:	1002250109

VELKOMMEN INN

Velkommen til hyggelige Hovinveien 3 - En perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser men samtidig ha byens puls og alle fasiliteter i nærheten!

Leiligheten har en god intern beliggenhet i sameiet med solrik balkong og store frodige friområder rett utenfor døren. Kort vei til både T-bane og buss, og for øvrig gåavstand til sentrum. Sameiet er dessuten kjent for et meget hyggelig bomiljø og godt naboskap.

Leiligheten har flere gode kvaliteter, bl.a.:

- En god og gjennomgående planløsning
- Solrik, vestvendt balkong med utsyn mot sameiets flotte grøntarealer
- Varmtvann og fyring ink. i felleskost.
- Gode oppbevaringsmuligheter i kjeller- og loftsbod
- Vinduer fra 2016 og 2023
- Veldrevet og populært sameie
- Parkering med el lader rett utenfor

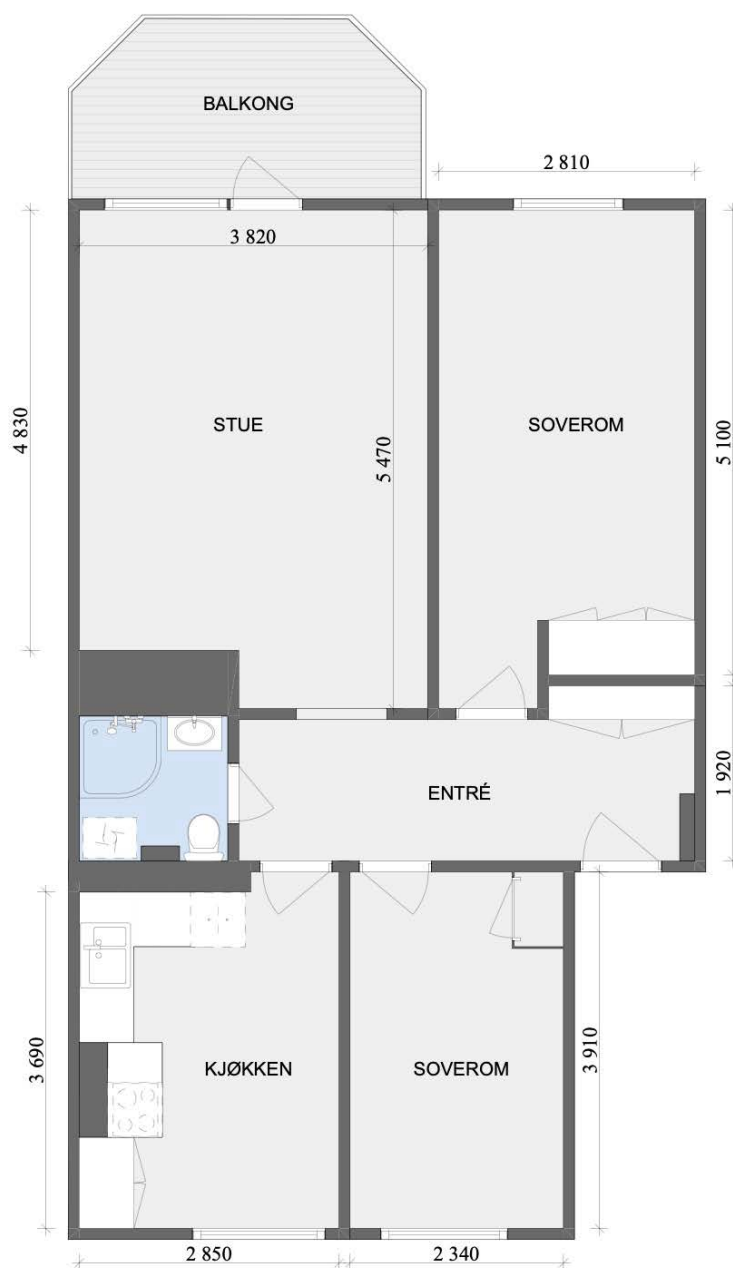


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	6
Intervju med selger	17
Om eiendommen	20
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Energiattest	68
Nabolagsprofil	84
Budskjema	99

PLANTEGNING

Hovinveien 3B



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





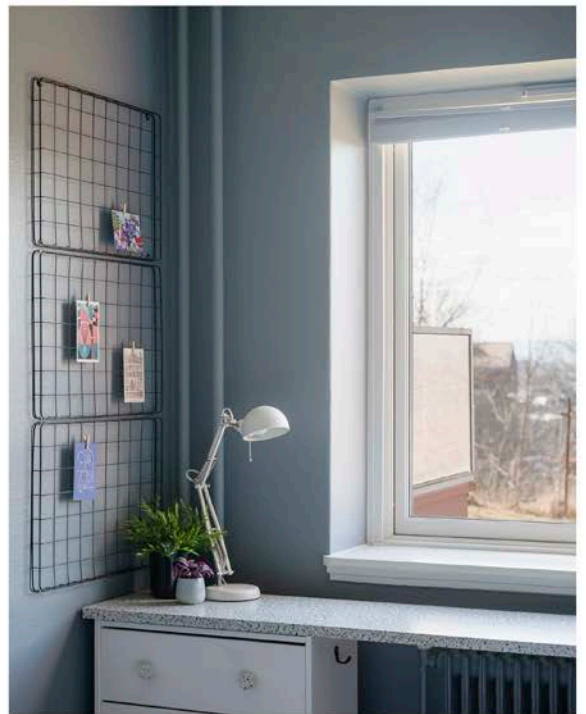


















INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten på sensommeren i 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi ønsket oss en leilighet med en stor og solrik balkong, grøntområder og nærhet til byen. Denne leiligheten hadde alt dette, i tillegg til gode og luftige rom. Vi likte i tillegg at det var god plass mellom blokkene og lite innsyn. Vi ble også sjarmert av de fine kjøkkenskapene, som ser ut til å være fra byggeåret og rommer utrolig mye.

Hvorfor skal dere flytte?

Etter mange år i Oslo er det på tide å vende nesa hjemover mot Sørlandet.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Noe av det som vi har likt best er balkongen og utsikten utover byen. På sommeren har vi kunne nyte sola til langt ut på kvelden. Selv om det er flere balkonger rundt, har balkongen føltes lun og skjermet. Fra stuevinduet har vi hatt panoramautsikt til alt fra nordlys, luftballong og utallige vakre solnedganger.

Hvordan er naboene?

Naboene er hyggelig og hilser alltid når man møtes. Det bor en blanding av yngre par, småbarnsfamilier og etablerte voksne. To ganger i året samles vi til dugnad etterfulgt av samling med god mat og drikke. Dette er alltid trivelig!

Hvordan er styret?

Styret svarer raskt på henvendelser og jobber godt med den daglige driften av sameiet. Ting som er planlagt for dette året er blant annet ny avtale om fibernett fra høsten 2025. Det er også styre som står ansvarlig for rigging av sosial samling etter dugnad.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På sommeren kommer sola på balkongen i ett-to tiden og er der helt til den går ned. I tillegg har sameiet store grøntarealer rundt blokka som har sol tidligere enn dette.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?

Det er inkludert oppvarming med radiator og varmtvann i felleskostnadene. Strømforbruket har vært omtrent 200 kWh per måned på vinterstid og 120 kWh per måned på sommeren.

Hva har dere likt best med området?

Området er bynært, samtidig som det føles rolig og tilbaketrukket. Du har alt du trenger innen gangavstand til både Tøyen, Ensjø og Hasle. Det er også et stort pluss at området har flere store parker, i både Tøyenparken og Botanisk hage nedover og Tiedemannsparken og Valle Hovin oppover.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Vi har alltid likt restaurantene og kafeen nede på Tøyen torg, med Chowk som en favoritt. En mer ny oppdaget perle er Happis gelateria på Ensjø. De har byens beste gelato etter vår mening.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Solrik, romslig og trivelig.

NÆROMRÅDET



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 71 m²

5. etasje

BRA-e: 5 m² Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

4182.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet. Sameiet står på festet tomt. Universitet i Oslo er eier av tomten.

Årlig festeavgift

Kr 69 000

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10-ende år. Festeavgiften for 2024 var kr 69 000,-.

Festekontrakt datert

13.09.1947.

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Lille Tøyen / Hasle.

Nærområdet er betydelig oppgradert de senere år, både med hensyn til uterom og moderne bebyggelse. Barnevennlig og stille område med flotte grøntarealer. Området er i stadig utvikling med utbygging av boliger, servicefunksjoner, friarealer og infrastruktur. På den gamle Teglverkstomta ved Hasle Torg er det oppført ny skole med flerbrukshall. Tomten har fått nye, flotte grøntområder med vannanlegg, gang- og sykkelvei, kunstgressbane samt broer med belysning.

Kort vei til Tøyen t-bane med linje 1 - 5, buss i Ensjøveien (linje 60) samt kort vei til knutepunktene Carl Berner, Helsefyr og Ensjø. Det er også godt tilrettelagt for gange og sykkel i alle byens retninger, med enkel tilgang til sentrumskjernen. Store flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Valle Hovin med andedammen, Hasleparken ved Hasle kirke, Tøyenparken, Kampen Park, Tøyenbadet, Munch-museet og Botanisk hage.

Kort vei til Hasle Torg og Ensjø med treningsentre, butikker, vinmonopol, matforretninger, kaféer og annet nyttig. Det er også kort avstand til flere idrett/fritidstilbud som fotballbane, svømmehall, skøytebane m.m. I nærheten av Hasle ligger også Økern.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Normannsløkka barnehage, 4 min gangavstand
Kampen kunstbarnehage Avd Sons Gate 0.5 km
Petersborg barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler:

Kampen skole (1-7 kl.) 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 1.2 km
Hartvig Nissens skole 1.3 km

Hersleb videregående skole, 17 min gangavstand

Skolekrets

Sogner til Hasle skole. Elever går videre til Fyrstikkalléen skole og Teglvirket skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Ensjøveien (Linje 60) 0.3 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 0.5 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.7 km

Trikk fra Sofienberg (Linje 17) 1.2 km

2.5 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre teknet med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Skiftet toalett.

Arbeid utført av: Comfort.

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

Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier har informert om at det i 2003 var en vannskade på kjøkkenbenk og kjøkkengulv grunnet tilbakeslag gjennom oppvaskkum.

Forsikringsselskap dekket uttørking, skifte av benkeplate, underskap og gulv. I ettertid har sameiet rehabilitert VVS anlegg med strømpautforing av alle avløp. Utført av TT-teknikk i 2015.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier har informert om at sameiet rehabiliterte alle avløp i 2015.

Arbeid utført av: TT-teknikk AS.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tidligere eier informert om at det i 2018 ble lagt inn ekstra kurs, trukket kabler og nye kontakter i leiligheten.

Arbeid utført av: Egil Knudsen AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Det er etablert ladere i regi av sameiet.

15.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Ja.

Beskrivelse: Tidligere eier har informert om at oljetanken er sanert ved igjennfylling iht. dispensasjon fra kommunen.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet balkong dør og vindu i stue, 2023. Gjort i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Bygg-Team Romerike AS.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,8 m², samt en loftsbod på ca 10,8 m² (gulvareal målt under skråtak og ca 5,2 m² målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser).

Felles sykkelrom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting.

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyden på rekkverk er målt til ca 89 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv.

Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

- Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre, glattmalte fronter til benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt dobbel rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Glattmalte fronter til plassbygde overskap og høyskap fra opprinnelsen.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er stedvis fuktpåvirket i form av svelling og har stedvis manglende laminat belegg.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt, alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om

fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny

kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>.

- Avløpsrør.

Oppsummering

Felles avløpsopplegg er luftet over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at

skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

- Vannledninger.

Oppsummering

Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til tappesteder i bad.

Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet må påregnes å monteres nye umiddelbart/nær fremtid.

- Elektrisk.

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Halogen downlight belysning i bad.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i

leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Vannbåren varme.

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i kjøkken fungerer dårlig i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.

Det anbefales å montere ny radiator Kran i kjøkken når varmeanlegget antatt tappes ned til våren.

- Ventilasjon.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

Laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom.

Oppsummering

Badet ble rehabilitert på tidlig 90-tallet med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemming for tettesjikt.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og malt servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Klosett. Dusjkarr tilkoblet tidligere avløp til badekar ført opp av gulv, utenfor dusjkarr. Termostat dusjbatteri og forheng. Opplegg vaskemaskin.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten. Servantskap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av murkonstruksjon.

Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

En veggflis mot rørkasse er tidligere demontert og remontert hvor silikon er benyttet som fugemasse, ukjent årsak.

En mindre slagskade i gulvflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende.

Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkarr.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,8 cm.

Rustfritt stål gulvsluk fra ca tidlig 90-tallet.

Klemring var stedvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning av smøremembran.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra ca tidlig 90-tallet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Sameiet disponerer biloppstillingsplasser på egen grunn som beboerne kan benytte ved fremlagt parkeringsoblat.

Solforhold

Vestvendt, overbygget balkong med gode lys- og solforhold.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

985024898

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Info strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket har vært omtrent 200 kWh pr. mnd på vinterstid og 120 kWh pr. mnd på sommerstid.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via seksjonens felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt på seksjonen pr. 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 426 743

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 706 970

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk
169/5016

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV, felleskostnader, lån etc.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 617

Andel Fellesgjeld
Kr 132 374

Andel fellesgjeld år
2024

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 13 873

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hovinveien 3-5

Organisasjonsnummer

985 024 898

Om sameiet

Sameiet er seksjonert i et eierseksjonssameier på 32 boligseksjoner.

- Det er mottatt nabovarsel fra Enjsøveien 8 ifm. byggearbeider e.l.

Styret har i den senere tid bl.a. arbeidet med:

- Mulighet for etablering av solcelleløsning på tak:

Styret har arbeidet med og fått inn tilbud på solceller på takene. Etter en del undersøkelser om mulighet for tilskudd har vi kommet frem til at det må utarbeides en energikartlegging som ligger til grunn for flere tiltak hvor det kan søkes om tilskudd. Styret har derfor kommet frem til at dette må sees på over en lengre tidsperiode over flere år.

Styret har vært i kontakt med 7-9 og 11-13 for å se om vi kan samarbeide om en energikartlegging for så å søke diverse tilskudd. Dette gjelder tiltak som solceller, utskifting av vinduer i fellesareal, Nye inngangsdører med dørautomatikk, utskifting til LED lys i alle fellesarealer.

- Sykkelpod arbeider styret fortsatt med, det kan også søkes midler til dette og vi innhenter tilbud for å se på forskjellige løsninger, bland annet å til rette for parkering i kjeller i kjeller blokk 3, hvo nedkjøring og tilgang tilrettelegges for hele sameiet.
- Strøm til egen bod: styret har undersøkt og det kan etableres strøm til egen bod forutsatt at det kan dokumenteres at dette utføres av autorisert elektriker. Styret kan innhente et felles tilbud hvis det er interesse for dette. Strøm må også hentes fra eget sikringsskap.
- Bruk av kjellerrom: Det er etablert hobbyrom i kjelleren oppgang 3A for alle. Dette kan lånes og man skriver da ut nøkkel og er ansvarlig for rommet til nøkkelen leveres tilbake.

Fullstendig oversikt over styrets arbeider ligger vedlagt i salgsoppgave, hentet fra sameiets årsberetning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lån Handelsbanken 9492.70.31986 per 31.12.2024 hadde en restgjeld stor kr. 2 901 620

Nominell rentesats 7,480 % per . 31.12.2024.

Lånet innfris 15.02.2039

Regnskap/budsjett

Følger av sameiets årsberetning. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter for sameier er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Forbud mot hund og katt, ref. pkt. 11 i husordensreglene. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generell grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

S&J Eiendomsforvaltning v/May Magnussen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 29, seksjonsnummer 17 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/128/29/17:

13.09.1947 - Dokumentnr: 11410 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,810

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår - feste

Partens andel av festeavg. utgjør kr. 73,20

Nye vilkår

Festeavgift fra 01.10.96 reguleres til kr. 30.000,-.

Bestemmelser om regulering av leien

11.02.1954 - Dokumentnr: 2118 - Best om garasje/parkering

Gjelder feste

AVGIFTSBESTEMMELSER

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår

13.03.2025 - Dokumentnr: 290662 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS

Org.nr: 982 253 896

Elektronisk innsendt

13.09.1947 - Dokumentnr: 11410 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1947 - Dokumentnr: 11410 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,810

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår - feste
Partens andel av festeavg. utgjør kr. 73,20

Nye vilkår
Festeavgift fra 01.10.96 reguleres til kr. 30.000,-.
Bestemmelser om regulering av leien

04.02.1950 - Dokumentnr: 1387 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1951 - Dokumentnr: 11399 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1964 - Dokumentnr: 15009 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver: Oslo Lysverker
Overført fra: Knr:0301 Gnr:128 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1984 - Dokumentnr: 53399 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 169/5016
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:
Hovinveien 3-5 - Installasjon av brannalarmanlegg - Ferdigattest - 2019
Hovinveien 3-5 - Nye balkonger - Ferdigattest - 1995

Hovinveien 3-5 - Vaaningshus - Ferdigattest - 1952

Bygningstegninger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra balkonger er oppført nye/utvidet i 1995.

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg.best. 28947.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

132 374 (Andel av fellesgjeld)

6 082 374 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

152 050 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

153 400 (Omkostninger totalt)

164 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

167 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 235 774 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 246 674 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 249 474 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 153 400

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no

Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

28.03.2025

Vedlegg

Hovinveien 3B 0576 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1951

BRA: 71 m²

BRA (ny arealstandard): 79 m²

BRA-i (ny arealstandard): 71 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28851>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering

Badet ble rehabilitert på tidlig 90-tallet med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemming for tettesjikt.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og malt servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Klosett. Dusjkarr tilkoblet tidligere avløp til badekar ført opp av gulv, utenfor dusjkarr. Termostat dusjbatteri og forheng. Opplegg vaskemaskin.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten. Servantskap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

En veggflis mot røkkasse er tidligere demontert og remontert hvor silikon er benyttet som fugemasse, ukjent årsak.

En mindre slagskade i gulvflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkarr. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,8 cm.

Rustfritt stål gulvsluk fra ca tidlig 90-tallet.

Klemring var stedvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning av smøremembran.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra ca tidlig 90-tallet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyden på rekkverk er målt til ca 89 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre, glattmalte fronter til benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt dobbel rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Glattmalte fronter til plassbygde overskap og høyskap fra opprinnelsen.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er stedvis fuktpåvirket i form av svelling og har stedvis manglende laminat belegg.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt, alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avløpsrør

Oppsummering

Felles avløpsopplegg er luftet over tak.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

Vannledninger

Oppsummering

Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til tappesteder i bad.

Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet må påregnes å monteres nye umiddelbart/nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Halogen downlight belysning i bad.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Vannbåren varme

Oppsummering

Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år.

TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i kjøkken fungerer dårlig i henhold til eier.

Anbefalte tiltak

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.
Det anbefales å montere ny radiatorkran i kjøkken når varmeanlegget antatt tappes ned til våren.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
20.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Aase Bjørkhaug Fauske og Thomas Larsen Træland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning

Telefon: 99511869

Firma: Rønning Eiendomstaksering AS

Epost: paal@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, takrenner/medløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Hovinveien 3B, 0576 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 128

Bruksnr: 29

Festenr:

Seksjonsnr: 17

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1951

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men er preget av en eldre utidsmessig standard.

Lavblokk i 4 etasjer beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei, men mot togtrase. Adkomst til leiligheten via internvei og trappeoppgang fra Hovinveien. Kommunalt vann og avløp.

Sameiet disponerer biloppstillingsplasser på egen grunn som beboerne kan benytte ved fremlagt parkeringsoblat.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt, byggeår tatt i betraktning.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Entre, bad/wc, kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, 2 soverom.	
Totalt m²	71	71	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71	0	0	8
Kjeller	3	0	3	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	79	71	8	0	8

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	11	5	6
Totalt m²	11	5	6

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 2,8 m², samt en loftsbod på ca 10,8 m² gulvareal målt under skråtak og ca 5,2 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca 7,6 m ² . Betong gulv med overliggende tre tremmer på gulv. Integrert avrenningsrør i gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende plater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført i ca 1995. Tretremmer på gulv er montert i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyden på rekkverk er målt til ca 89 cm fra topp tretremmer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.	
Det var ikke mulig å gjøre tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under tretremmer på gulv. Det antas at betonggulv under tretremmer er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 2016 i kjøkken og begge soverom. 3-lags isolerglassvinduer fra 2023 i stue.
3-lags isolerglassvindu fra 2023 i balkongdør i stue.
Luftespalte er montert i vindusramme i kjøkken og begge soverom.
Dør mot fellesareal er brann- og lydclassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull. Eier har ikke nøkkel til sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Lukkemekanismen på en side av vindu i ett soverom er dels defekt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Ett soverom, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.</p>	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Eldre, glattmalte fronter til benkeskap med laminat benkeplate og nedfelt dobbel rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk. Glattmalte fronter til plassbygde overskap og høyskap fra opprinnelsen.

Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at laminat benkeplate er stedvis fuktpåvirket i form av svelling og har stedvis manglende laminat belegg.

Førørig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt, alder tatt i betraktning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Eldre, ventilator over komfyr, fra ukjent år.

Avtrekkørør fra ventilatoren er ført til tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert moderat/tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra opprinnelsen, bortsett fra balkonger er oppført nye/utvidet i 1995.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Våningshus, Hovinveien 3-5. Datert 04.04.1952.

Ferdigattest - Hovinveien 3-5. Arbeidets art: Nye balkonger. Datert 19.09.1995.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?

Nei

Brannslukkingsapparat fra april 2022.

3 seriekoblede røykvarslere fra fra 2023.

Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal, montert nytt i ca 2019.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.
Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca begynnelsen av 90-tallet.
Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår, men innvendig rehabilitert med nytrukket strømpe i 2015, i henhold til tidligere eier.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Felles avløpsopplegg er luftet over tak.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av avløpsrør i leiligheten bør påregnes på noe sikt.

6.7 Vannledninger

Type anlegg Kobber

Kobberrør er benyttet som vannledninger i leiligheten.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberrør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad dels fra byggeår og dels fra tidlig 90-tallet.
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er fra byggeår.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er kun montert separate Ballofix stoppekraner til tappesteder i bad. Kaldt- og varmtvanns stoppekraner for tappesteder i kjøkken er montert i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner fungerer som tiltenkt.

Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør i leiligheten fra byggeår og tidlig 90-tallet må påregnes å monteres nye umiddelbart/nær fremtid.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt på forskjellig tidspunkt i senere tid, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Halogen downlight belysning i bad.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på ikke jordet elektrisk anlegg i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, samt at radiator i kjøkken fungerer dårlig i henhold til eier.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes i nær fremtid.
Det anbefales å montere ny radiator Kran i kjøkken når varmeanlegget antatt tappes ned til våren.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil (klaffventil) i vegg i bad og kjøkken.
Det er ikke tilluftsventil gjennom yttervegger i leiligheten, bortsett fra i kjøkken som er plassert i høyskap og benyttet til uttrekk fra ventilator.
Det er montert luftespalter i vindusrammer i kjøkken og begge soverom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.11 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet ble rehabilitert på tidlig 90-tallet med bl.a nytt rustfritt stål gulvsluk med klemming for tettesjikt.

Sanitærutstyr i bad:

Porselensservant med ettgreps servantbatteri og malt servantskap. Speilskap montert på vegg over servant. Klosett. Dusjkarr tilkoblet tidligere avløp til badekar ført opp av gulv, utenfor dusjkarr. Termostat dusjbatteri og forheng. Opplegg vaskemaskin.

Porselensservant er preget av krakeleringer i overflaten. Servantskap er lokalt fuktpåvirket i form av svelling.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger mot dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone det ble ikke registrert negative forhold.

En veggflis mot røkkasse er tidligere demontert og remontert hvor silikon er benyttet som fugemasse, ukjent årsak.

En mindre slagskade i gulvflis.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv mot gulvsluk utenfor dusjsone anses som tilfredstillende. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredsstillende måling av fall mot gulvsluk i dusjsone under dusjkarr. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,8 cm.

Rustfritt stål gulvsluk fra ca tidlig 90-tallet.

Klemring var stedvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning av smøremembran.

Levetidsbetraktning på bad er mellom 20-25 år.

Slukløsning og tettesjikt fra ca tidlig 90-tallet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG-3 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran i henhold til levetidsbetraktning.

Anbefalte tiltak

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og membran/tettesjikt anbefales i nær fremtid/umiddelbart.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Fliser i bad, malt laminat i entre og kjøkken, forøvrig laminat.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Laminatgulv er stedvis fuktpåvirket i form av svelling ved at skjøter har løftet seg.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt mur i kjøkken, malt tapet i entre og ett soverom, forøvrig malt glassfiberstrie.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte panel i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,62 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Dørgrep er slarkete i dør til kjøkken og begge soverom og har dels defekte dekkskiver i forbindelse med dørgrep.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Integrert garderobeskap fra byggeår i begge soverom.
Skyvedørgarderobe i entre.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250109	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aase Bjørkhaug Fauske	Thomas Larsen Træland
Gateadresse	
Hovinveien 3B	
Poststed	Postnr
OSLO	0576
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbanepersonalets bank og forsikring
Polise/avtalnr.	2187165

Document reference: 1002250109

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet toalett.
Arbeid utført av	Comfort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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

Beskrivelse

Tidligere eier har informert om at det i 2003 var en vannskade på kjøkkenbenk og kjøkkengulv grunnet tilbakeslag gjennom oppvaskkum. Forsikringselskap dekket uttørrking, skifte av benkeplate, underskap og gulv. I ettertid har sameiet rehabilitert VVS anlegg med strømpautføring av alle avløp. Utført av TT-teknikk i 2015.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier har informert om at sameiet rehabiliterte alle avløp i 2015.
Arbeid utført av	TT-teknikk AS

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

Nei Ja

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	Tidligere eier informert om at det i 2018 ble lagt inn ekstra kurs, trukket kabler og nye kontakter i leiligheten
Arbeid utført av	Egil Knudsen AS

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	Det er etablert ladere i regi av sameiet.
-------------	---

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har informert om at oljetanken er sanert ved igjennfylling iht. dispensasjon fra kommunen.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet balkong dør og vindu i stue, 2023. Gjort i regi av sameiet

Arbeid utført av

Bygg-Team Romerike AS

Filer

[Natre Ordrebekreftelse 20565643.pdf](#)

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

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

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

Nei Ja

Document reference: 1002250109

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

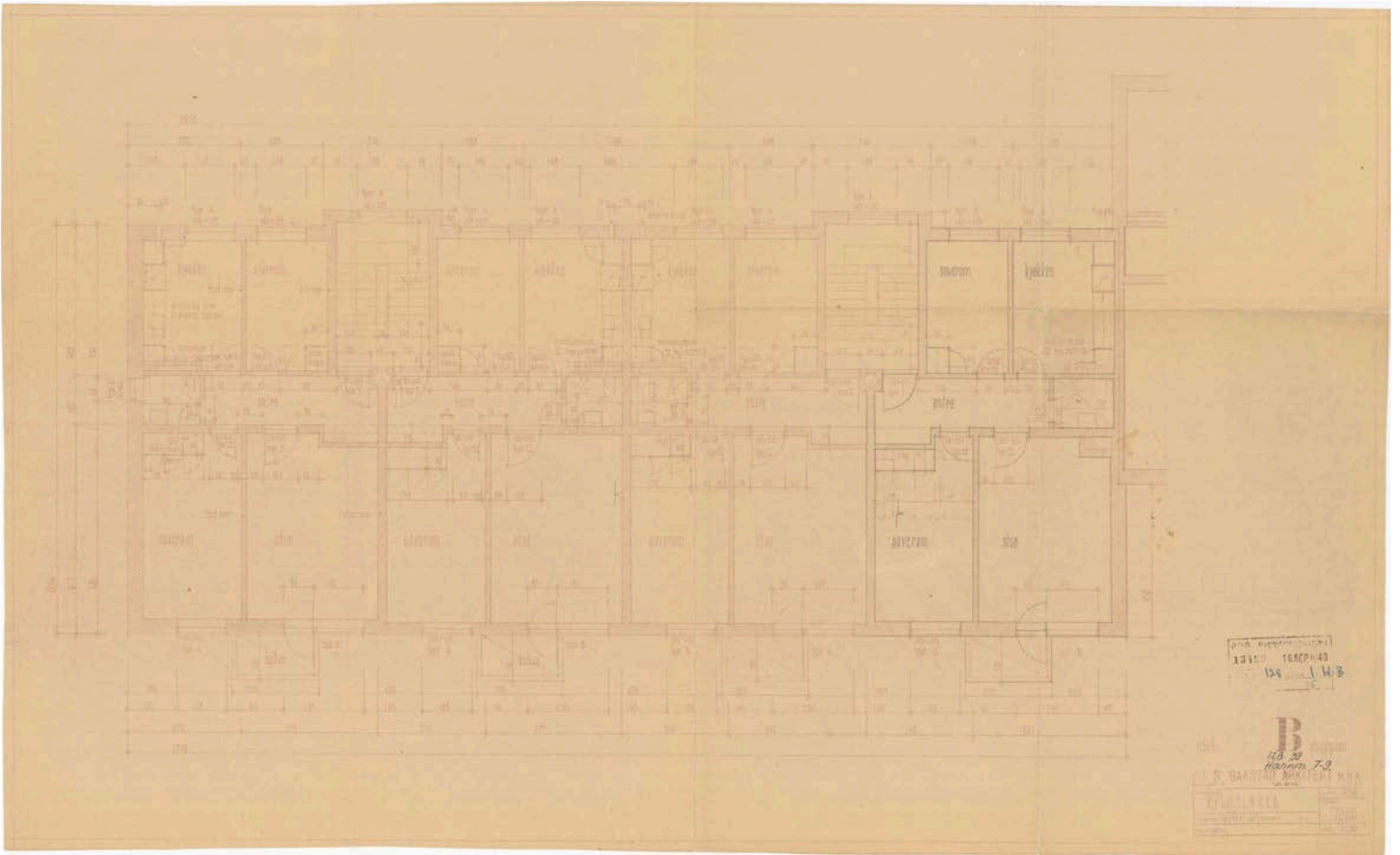
Document reference: 1002250109

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aase Bjørkhaug Fauske	b87b083ba6fc85f9629692 52ed763f6f85a15bb8	16.03.2025 21:15:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Larsen Træland	f0458f744aa9b9771a19d50 851cc254309856c94	16.03.2025 21:16:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250109

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt H. S. Bakstad,
under 10/11-1948 anmeldte byggearbeide
--- V å n i n g s h u s e ---
på gårds nr. 128 bruks nr. 29, av l. blokk C.
tomt nr. 3-5, vei Hovindveien.
tilhørende 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 9/10-1951, er der ikke funnet noe
lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 5/12-1951.

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

Fciermesteren, den 16/8-1951.

Aker bygningskontroll 4. april 1952.
Oslo

Sverre Huseby
Bygningssef.

Bygningsinspektør Bjørnseth.



Oslo kommune



Sameiet Hovinveien 3-5 v/Ø.Nilsen
Hovinveien 5B

Elvevoll, Svein O.
Fredheimveien 33C

0576 OSLO

1087 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
940057082

Journr.
95/59136

Deres ref.

Vår saksbeh.
Hans Andersen

Dato
19. september 1995

Arbeidssted : 128/0029 Hovinveien 3 - 5
Byggherre : Sameiet Hovinveien 3-5 v/Ø.Nilsen, Hovinveien 5B, 0576 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER BOLIG

FERDIGATTEST

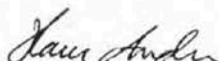
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Hans Andersen
Avd.ing.II

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.: Marius
Pedersen

Vår ref.: 201901309-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Solveig Paulsen

Dato: 28.06.2019

Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVINVEIEN 3 A-B OG 5 A-B	Eiendom:	128/29/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HOVINVEIEN 3-5, v/Pål Kolstad	Adresse:	Eiendomsnøkkelens Forvaltning AS, Akersgata 73B, 0180 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Hovinveien 3 A-B Og 5 A-B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av
brannalarmanlegg, mottatt 25.06.2019.**

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.06.2019 av:

Solveig Paulsen - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:



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

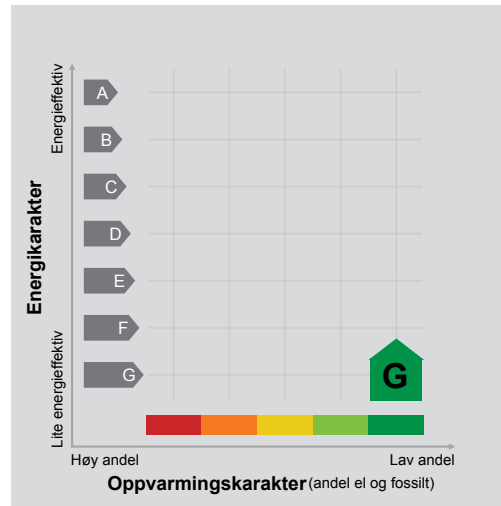
Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

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

Adresse	Hovinveien 3B
Postnummer	0576
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80285108
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92705
Dato	16.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

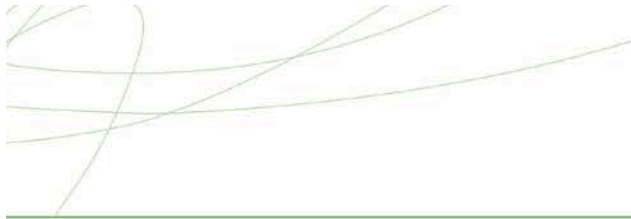
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen

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)

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Luft kort og effektivt**

- **Termografering og tetthetsprøving**

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 innneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikt 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 15: 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. Monter 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

I tillegg til vanlig drift og behandling av løpende henvendelser, har styret jobbet med følgende saker av betydning:

Oppfølging av saker fra årsmøtet 2023:

Styret har på grunn av, som på tidligere årsmøter og informasjon, vært forsiktige med økonomien og satt en del prosjekter på vent på grunn av avgiftsøkninger og generell prisvekst, vi har også et forholdsvis stort langsiktig lån.

Vi må gjøre tiltak for å bedre økonomien i sameiet og derfor øke husleien.

Forretningsfører vil informere om løsninger på den økonomiske situasjonen på årsmøte.

Styret har arbeidet med:

- Mulighet for etablering av solcelleløsning på tak:
Styret har arbeidet med og fått inn tilbud på solceller på takene.
Etter en del undersøkelser om mulighet for tilskudd har vi kommet frem til at det må utarbeides en energikartlegging som ligger til grunn for flere tiltak hvor det kan søkes om tilskudd.
Styret har derfor kommet frem til at dette må sees på over en lengre tidsperiode over flere år.
Styret har vært i kontakt med 7-9 og 11-13 for å se om vi kan samarbeide om en energikartlegging for så å søke diverse tilskudd.
Dette gjelder tiltak som solceller, utskifting av vinduer i fellesareal, Nye inngangsdører med dørautomatikk, utskifting til LED lys i alle fellesarealer.
- Nye vedtekter har blitt gjennomgått og sammenstilt med de gamle vedtektene. De fleste punktene blir videreført, men vi har forsøkt å sammenstille slik at det skal være lettere så se endringer.
Nye vedtekter med anvisninger til de gamle ligger ved for å kunne vedtas.
- Sykkelbod arbeider styret fortsatt med, det kan også søkes midler til dette og vi innhenter tilbud for å se på forskjellige løsninger, blant annet å tilrette for parkering i kjeller i kjeller blokk 3, hvo nedkjøring og tilgang tilrettelegges for hele sameiet.
- Tiltak for forbedret innkjøring og uteareal tenkes utført over tid ved dugnad og etablert trivsel gruppe.
- Strøm til egen bod: styret har undersøkt og det kan etableres strøm til egen bod forutsatt at det kan dokumenteres at dette utføres av autorisert elektriker. Styret kan innhente et felles tilbud hvis det er interesse for dette. Strøm må også hentes fra eget sikringsskap.
- Bruk av kjellerrom: Det er etablert hobbyrom i kjelleren oppgang 3A for alle. Dette kan lånes og man skriver da ut nøkkel og er ansvarlig for rommet til nøkkelen leveres tilbake.
Det gjenstår fortsatt noen arbeider før rommet er helt ferdig, men det kan benyttes til små arbeidsoppgaver.

- Kontaktet Oslo kommune, renovasjon for å se på mulige tiltak for å redusere renovasjonskostnadene, dem har en beregningsnøkkel for dette, men vil se på eventuelle tiltak vi kan gjøre.
- Kontaktet forsikringsselskapet vårt, Gjensidige, og hatt en gjennomgang med dem for å se på mulig reduserte kostnader, vi vil få en tilbakemelding
- Telenor har kontaktet sameiet og tilbud fiber inn til alle leiligheter. I dag har vi koaks så dette vil bli en stor forbedring, kostnadene i forbindelse med dette for sameiet vil bli noe redusert.
- Forretningsfører har sjekket lånebetingelsen våre for å se på mulighet for bedre rente, men det viser seg at det ikke er bedre betingelse i andre banker for sameier.

Utover dette er det utført arbeider med:

- Elbillader: avtale med Charge 365 for fakturering av lading av elbil.
- Det er delt ut nye parkeringskort for beboere og gjester.
- Arbeidet med å etablere en trivselsgruppe som tar initiativ til trivselsfremmende tiltak på vegne av beboere.
- Prøvd å kvitte oss med et vepsebol i en bod i kjeller oppgang 3B. følger dette opp nå når våren kommer
- Har begynt å ta i bruk Lettstyrt, alle vil få informasjon på SMS og e-post via Lettstyrt.
- Fått tilbud på skinner for lettere å transportere for eksempel barnevogner ned i kjeller.

12. DUGNAD OG VELFERD

Det avholdes årlig vårdugnad som er obligatorisk for alle eiere.

13. RENOVASJON SØPPEL

Vanlig renovasjon gjennom Oslo kommune. Spesialavfall må seksjonseierne selv ta med til gjenbruksstasjon el.l.

14. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser inntekter på kr xxxxx. Driftskostnadene var på kr xxxx. Dette ga et driftsresultat på minus kr. xxxxxx.

15. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den

Torbjørn Sneve/s/
Styreleder

Øyvind Solli /s/
styremedlem

Line Snekvik /s/
styremedlem

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINVEIEN 3-5.

Vedtatt i sameiermøtet den 28. april 2004 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31. Sist endret i sameiermøte 21. april 2009.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Sameiet Hovinveien 3-5 (heretter sameiet) består av 32 boligseksjoner beliggende på festet tomt, gnr. 128 bnr. 29 i Oslo Kommune.

Sameiebrøken mellom de 32 sameierne fordeles med nevner 5006 og på følgende måte: 8 sameiere hver på 119,5/5006 og 24 sameiere hver på 168,75/5006.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, Hovinveien 3-5 i Oslo kommune, med felles anlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDRETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av sin leilighet.

Kun fysiske personer kan erverve seksjoner i sameiet.

Ingen sameiere kan eie mer enn én seksjon(leilighet).

Til hver seksjon hører en loftsbod og en kjellerbod i eiendommen. Brukeren plikter å vedlikeholde bodene og holdet disse i ordentlig og rengjort stand.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ved fremleie av bruksenheten plikter seksjonseieren at fremleietakeren følger sameiets husordensregler og vedtekter. Brytes disse så plikter seksjonseieren å iverksette fraflyttingstiltak overfor fremleietakeren. Brudd på denne bestemmelsen er vesentlig mislighold i h.h. til § 15.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt. Innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Felles ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner må sameieren akseptere. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, i h.h. til § 1. Sameiet forbeholder seg panterett for kr. 10.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Medfører en sameiers bruk av leiligheten eller bygningsmessige endringer i h.h. til § 4, økte utgifter for sameiet, så må vedkommende sameier refundere disse. Vedtak om dette treffes av sameiets styre.

Manglende betaling av fellesutgifter er vesentlig mislighold i h.h. til § 15.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og det elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Innvendige bygningsmessige endringer av leiligheten kan foretas etter tillatelse av bygningsmyndighetene. Endringer må meldes til styret. Styrets samtykke etter dette punkt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved skader som er seksjonseiers ansvar, men allikevel kan dekkes av sameiets forsikring, plikter seksjonseieren å dekke halvparten av egenandelen til forsikringsselskapet. Erklæring/uttalelse fra forsikringsselskapet vil danne grunnlag for ansvarsforhold.

§ 5

GODKJENNING AV SALG OG REGISTRERING AV FREMLEIE

Seksjonseierne har full disposisjonsrett over seksjonene, med unntak av det som følger av disse vedtekter eller følger av lovhjemmel. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner.

Erverver av seksjonen skal forelegges styret til godkjenning. Styret kan nekte godkjenning på saklig grunnlag.

De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett.

Fremleie skal meldes styret for registrering.

§ 6

STYRET

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for et år. Sameiermøtet velger leder blant de valgte styremedlemmene. Som styremedlemmer kan kun sameiere velges.

§ 7

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Styret kan ikke selge eller pantsette eiendommen uten at sameiermøtet har vedtatt dette. Sameiet forpliktes av det samlede styre.

§ 8

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjon eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte ikke innkalt, kan minst tre sameiere, ett styremedlem eller revisor kreve sameierne innkalt til sameiermøte.

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap foregående kalenderår og budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11

SAMEIERMØTETS LEDELSE OG BESLUTNINGSREGLER

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, fremleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 12

OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 13

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i Regnskapsloven av 17.7.1998.

§ 14

FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, samt gi dem avskjed.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter så kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16

FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjon § 27.

§ 17

ENDRINGER I VEDTEKTENE OG HUSORDENSREGLER

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med mins to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endring av husordensregler kan besluttes ved alminnelig flertall.

§ 18

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HOVINVEIEN 3-5

Vedtatt på generalforsamling 25.04.00
Revidert 17.06.02, 27.04.05 og 04.04.2011

Husordensreglene er forpliktende for sameiere/leietakere i Hovinveien 3-5.

1. Trappeoppgang/boder

Inngangspartiet i oppgangen skal være ryddig. Den henvises til kjellerrom og bod for oppbevaring.

2. Kjeller/loft

Kjeller og loft skal holdes ryddige. Styret har fullmakt til å fjerne gjenstander som blir plassert uten styrets tillatelse. Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller.

3. Trappevask

Beboerne i samme etasje vasker etter tur hver sin uke. Veggene/gardinene i oppgangene vaskes årlig. Vinduene vaskes etter behov.

4. Tørkestativ/vaskeriet

Tørkestativene skal ikke brukes på søn- og helligdager.
Banking/risting av tepper fra verandaer eller vinduer er ikke tillatt. Bruk gårdsplassen.
Vaskeriet kan benyttes fra kl 0800 til kl 2200 på hverdager, på lørdager fra kl 0800 til kl 1700.
Maskinene holdes rengjort til enhver tid.

5. Støy

Sjenerende støy er ikke tillatt på hverdager fra kl 2200 til kl 0700, på lørdager etter kl 1800 og på søn- og helligdager.

Vis uansett hensyn. Godt naboskap betyr at du varsler de nærmeste naboer hvis du skal ha en festlig anledning eller ved håndverksarbeide som medfører noe mer støy enn vanlig.

6. Grilling

Det er forbudt å benytte kullgrill/engangsgrill og tennvæske på balkongene på grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende gass og røyk som gjør andres balkonger ubeboelige i perioder. Grilling utenfor bygningen bør gjøres hensynsfullt, i god avstand til bebyggelse og med vurdering av vindretning.

7. Sjøppel

Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn. Avfall sorteres etter gjeldende regler fra Oslo Kommune.

8. Skader/hærverk

Ved skader på sameiets eiendom kan det bli stilt økonomiske krav hvis det er vist uaktsomhet eller overtredelse av husordensreglene.

9. Tekniske installasjoner

Feil ved rør, sanitær- eller varmeanlegg må snarest meldes til styret. Styret har plikt til å påse at feil/mangler utbedres så snart det er mulig. I denne forbindelse har styret adgang til alle

leiligheter. Beboerne bes være spesielt oppmerksom på risikoen for fuktskader i baderom. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i toalettet.

10. Kjøring

Det forutsettes at all kjøring med biler eller annet motorkjøretøy foregår på en forsvarlig måte. Det er ikke tillatt å la motor gå på tomgang.

De som disponerer garasje, parkerer i eller utenfor denne.

Porten til sameiet skal holdes lukket til enhver tid, med mindre store mengder snør gjør det umulig. Porten skal være stengt for å ivareta sikkerheten til barna som leker på sameiets grunn.

11. Kjæledyr

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt. Styret skal likevel gi tillatelse etter søknad dersom "gode grunner" taler for å tillate dyrehold, og dyreholder ikke er til særlig ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Regelen skal praktiseres i tråd med eierseksjonslovens § 19, 6. ledd, andre setning.

Dersom styret gir tillatelse, skal følgende betingelser uansett overholdes:

- Lufting skal skje utenfor sameiets område
- Hund skal føres i bånd
- Dyreholder skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen
- Eier av dyr er på vanlig måte ansvarlig og erstatningspliktig for skader som påføres eiendommen eller andre brukere av eiendommen

Ved klager over dyrehold kan styret kreve å få dyret fjernet.

Mating av fugler er ikke tillatt pga rottefare.

12. Dugnad

Fellesdugnadene er med på å skape et trivelig bomiljø. Det er i sameiets interesse at fellesarealene blir tatt vare på slik at ikke unødvendige utgifter påføres sameierne. Alle beboere plikter å delta på dugnad med unntak av pensjonister eller andre beboere som har fått dispensasjon av styret. De beboerne som ikke kan møte på dugnadene, må vise til annen dugnadsinnsats (10 timer). Styret krever betaling – etter styrets timesatser – av beboerne som ikke har gjort dugnadsarbeid.

13. Beboere/styre

Meldinger fra styret/forretningsfører skal følges på samme måte som husordensreglene, inntil et eventuelt endelig vedtak på følgende årsmøte.

Saker til behandling av styret eller generalforsamling sendes styret skriftlig.

Husordensreglene er forpliktende for sameier/leietakere i Hovinveien 3-5 i henhold til Lov om husleie kap. 3, og Lov om eierseksjoner kap. IV.

Husk at husordensreglene gir deg ikke bare forpliktelser, men er vedtatt for å sikre deg et trygt og godt bomiljø.

Nabolagsprofil

Hovinveien 3B - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ensjøveien Linje 60	3 min 0.3 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Sofienberg Linje 17	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	17 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

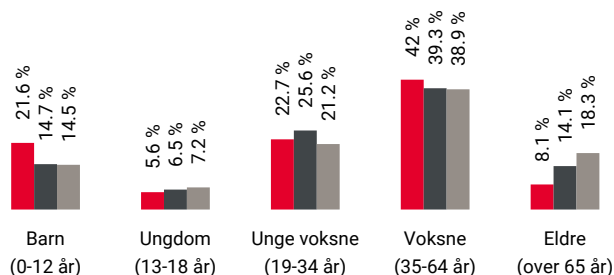
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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




Dagligvare


Joker Tiedemannsbyen Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km





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

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

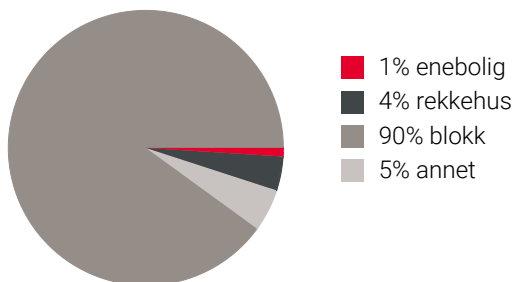
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Kampen park 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Caltexløkka 6 min 
Fotball 0.5 km
-  Fresh Fitness Ensjø 8 min 
-  SATS Hasle 12 min 

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

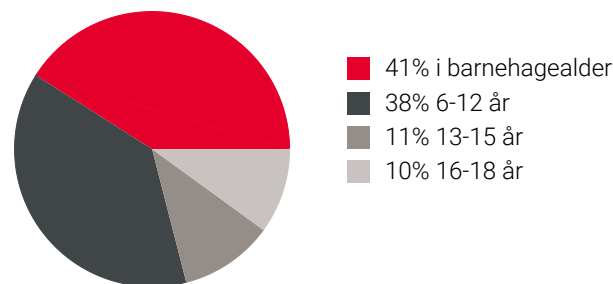
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 11 min 
-  Apotek 1 Ensjø 8 min 




Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

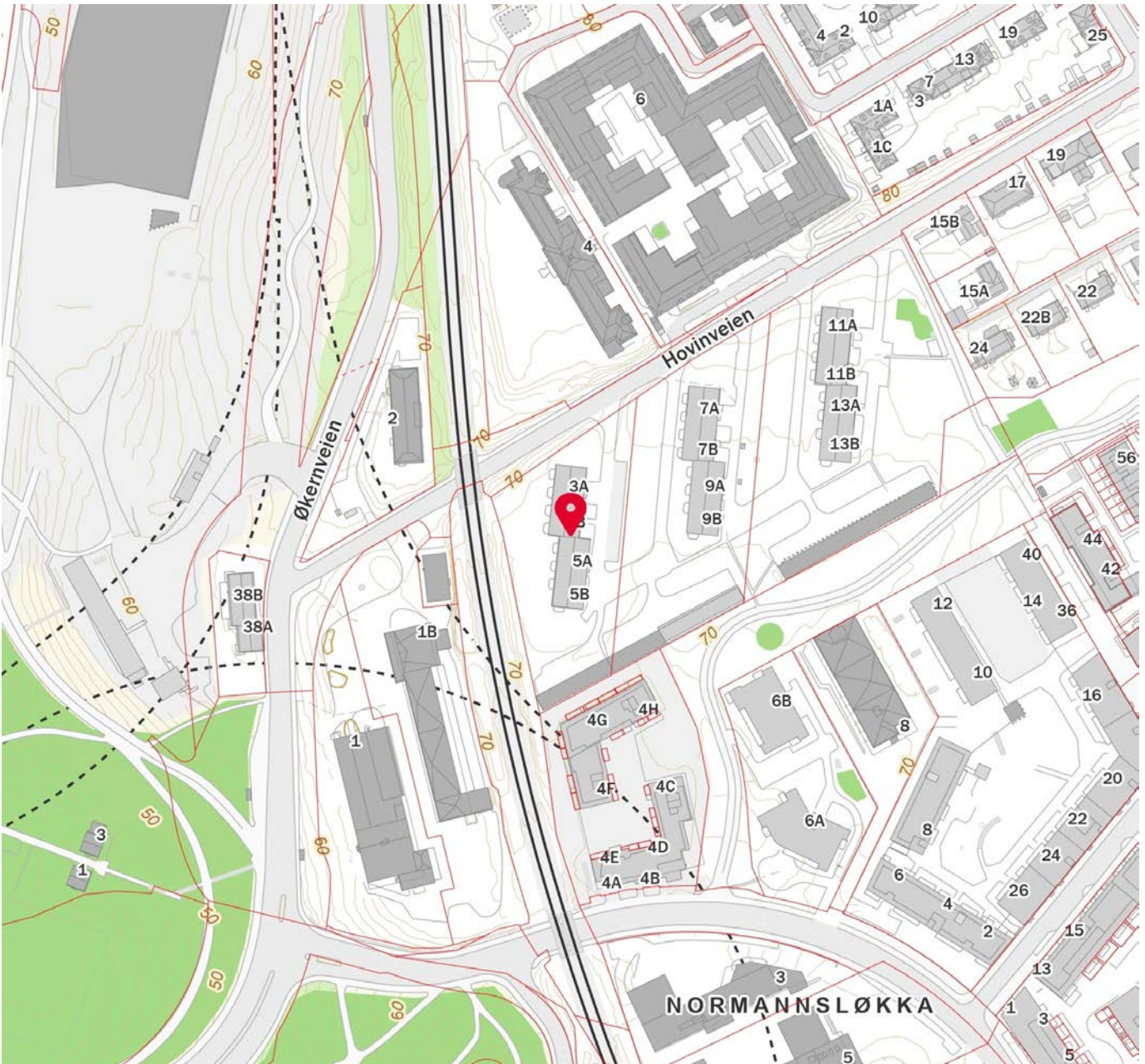
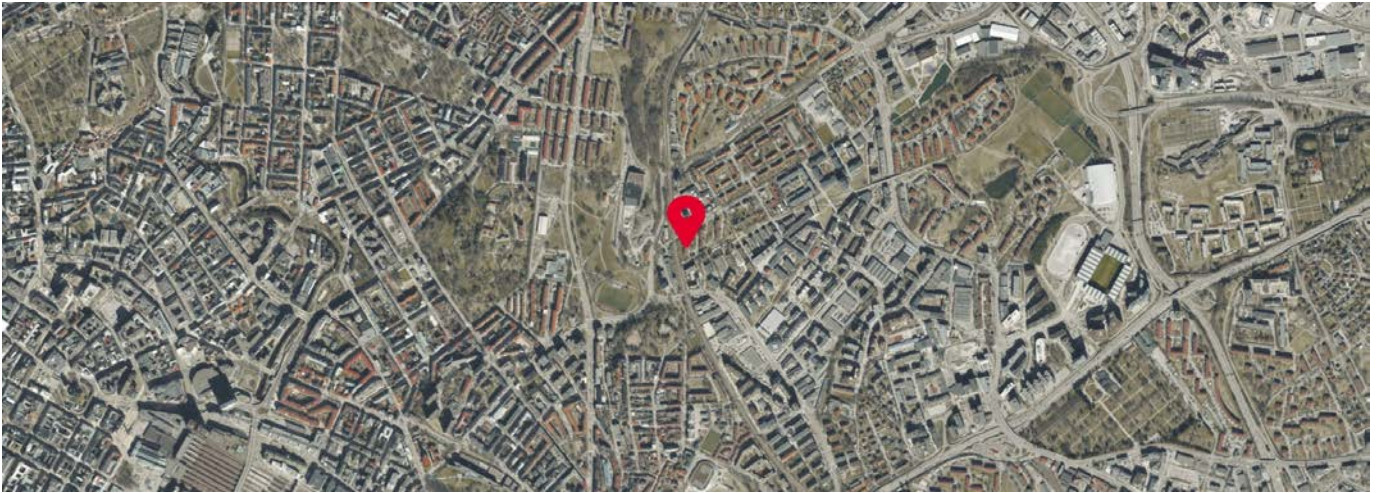



0% 47%

-  Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 27.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140332/ 86508576

Adresse: HOVINVEIEN 3B

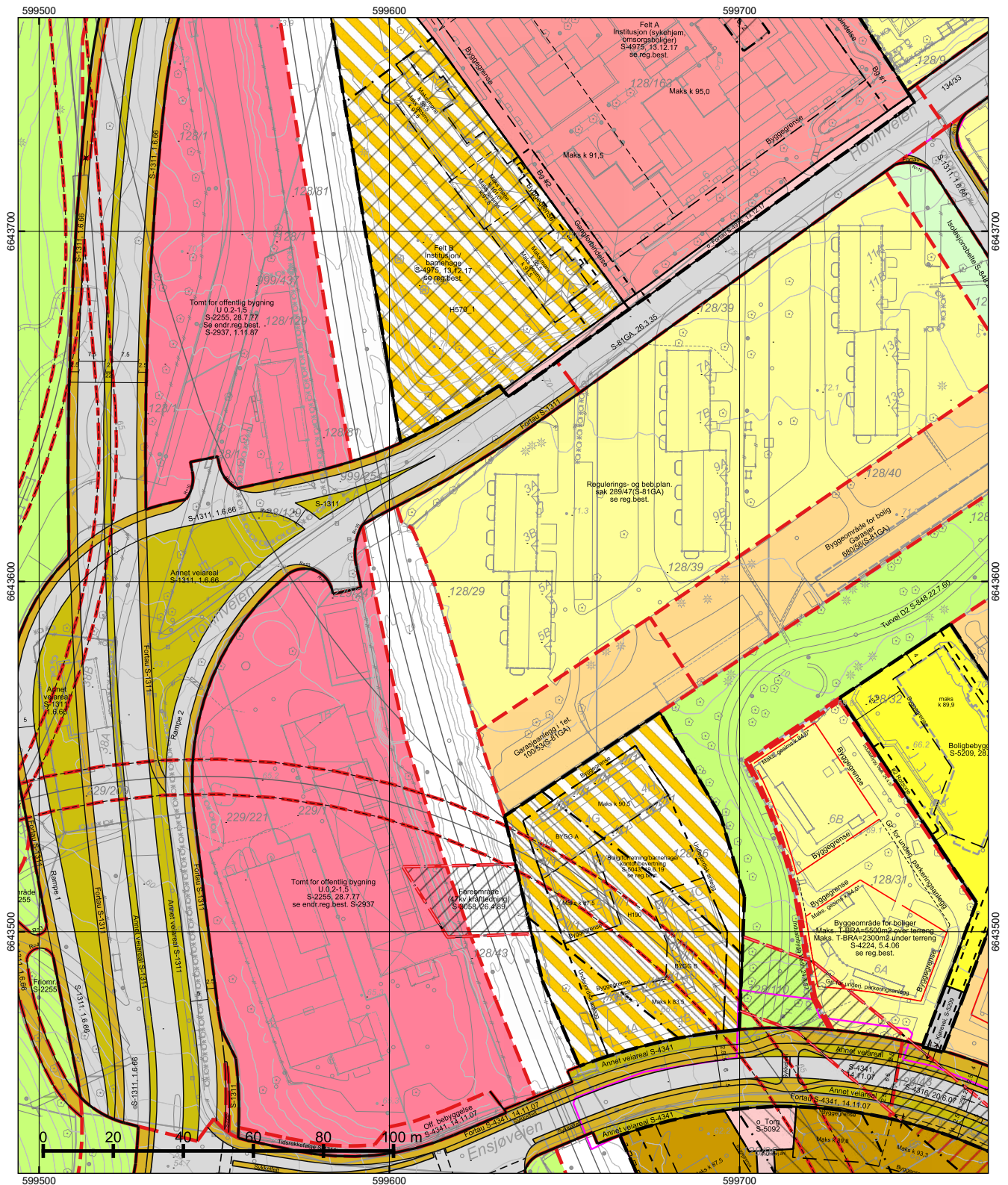
Gnr/Bnr: 128/29

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 27.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

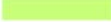

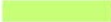





















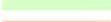
































Originalformat: A3

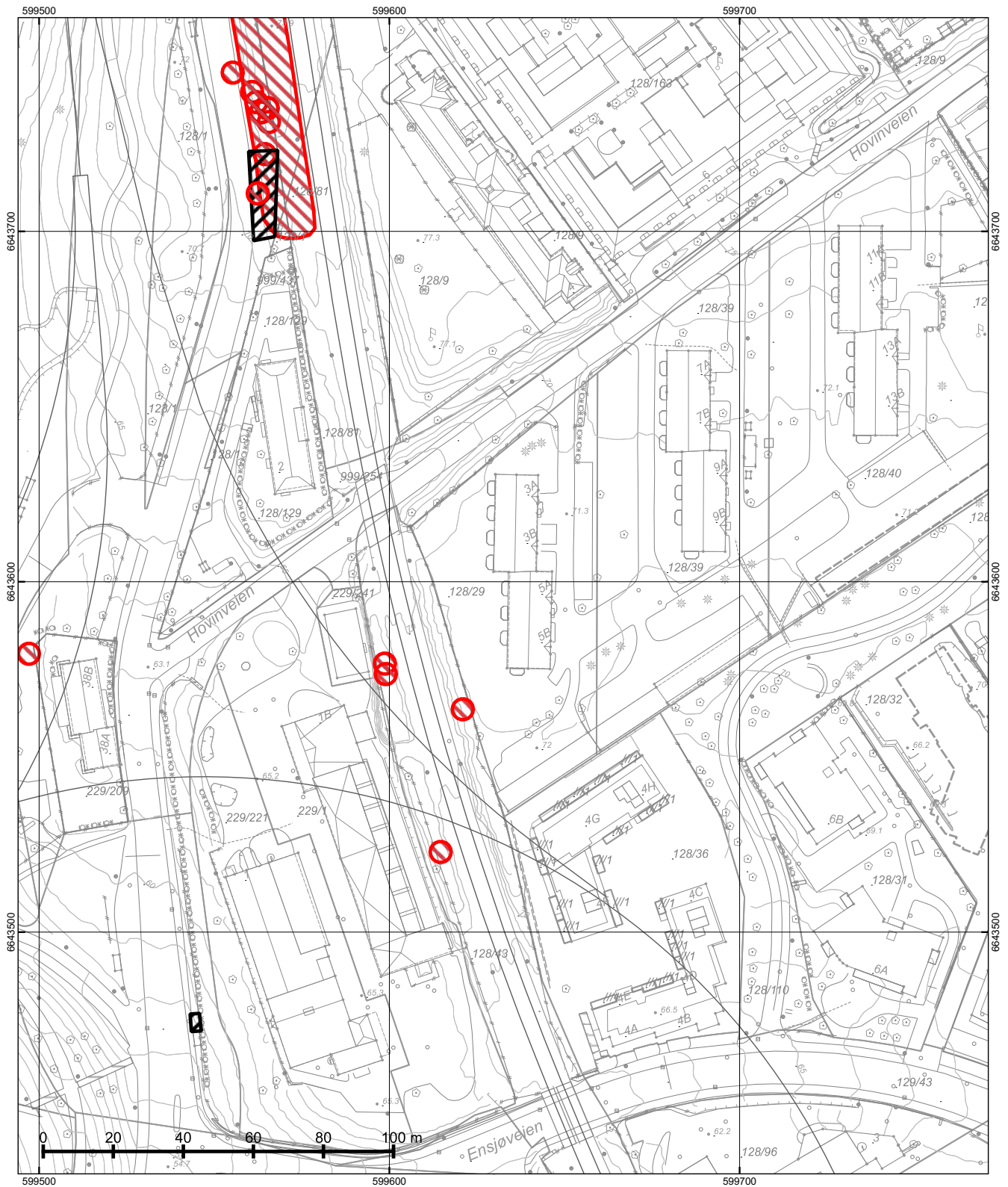
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 140332/ 86508576	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: HOVINVEIEN 3B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 128/29	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	41 - Turvei/skiløype		56 - Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		76 - Felles underjordisk anlegg
	111 - Garasje i boligområde		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		913 - Formålgrensning
	311 - Annet veiareal		925 - Gesimslinje
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		932 - Regulert kant kjørebane
	613 - Parkbelte i industristrøk		936 - Regulert fotgjengerovergang
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Formålgrense
	1110 - Boligbebyggelse		Foreløpig plan
	1130 - Sentrumsformål		Plangrense (gammel lov)
	1163 - Institusjon		Plangrense (ny lov)
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		RpRegulertHøyde
	2011 - Kjøreveg		Grense for bebyggelse
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2013 - Torg		Beregnet senterlinje veg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Byggegrense
	RpBestemmelseOmråde		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	RpBestemmelseGrense		Regulert stoyskjerm
	RpAngittHensynSone		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpAngittHensynGrense		Inn-/utkjøring
	RpSikringSone		Avkjørsel
	RpSikringGrense		Innkjøring
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 27.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 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: 140332/ 86508576

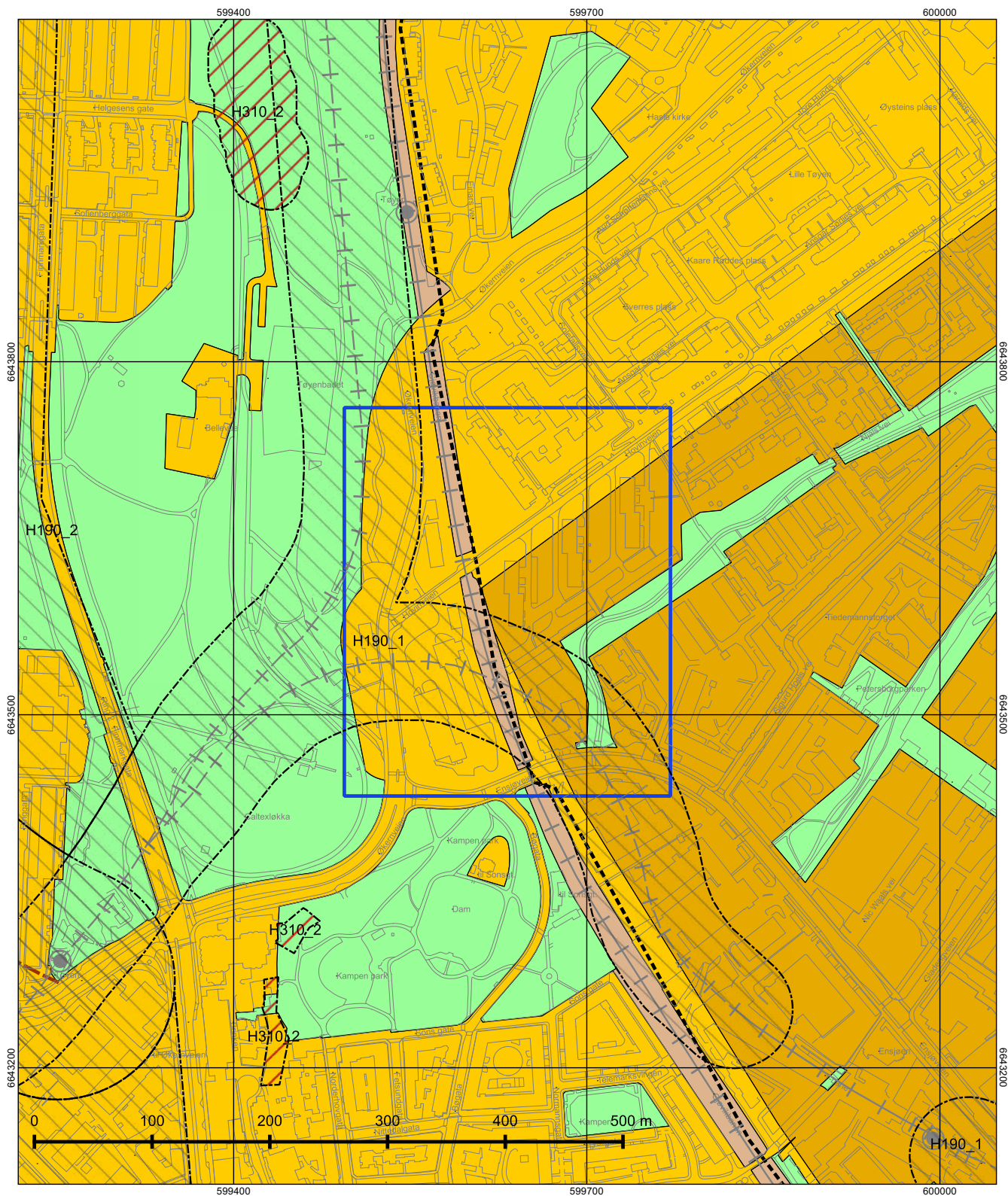
Adresse: HOVINVEIEN 3B

Gnr/Bnr: 128/29

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 140332/86508576
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hovinveien 3B
0576 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla JægerTelefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre