

LILLE TØYEN / HASLE

Hovinveien 3B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

71/78 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

191 690,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

4182.3 m² (festet)

TOTALPRIS

7 816 604,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 898,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 124 914,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

14 541,-

BYGGEÅR

1952

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Jeg har vært aktiv som eiendomsmegler siden sommeren 2016 og har i denne perioden formidlet godt over 1000 hjem i og rundt Oslo. For meg handler eiendomsmegling om langt mer enn selve transaksjonen; det er drømmer som skal realiseres for både selger og kjøper. Det å bidra til at mennesker tar trygge og veloverveide valg i en av livets viktigste prosesser, er noe jeg er genuint opptatt av.

Mine holdninger til jobben og livet er synkrone. Jeg lever og ånder for eiendomsmegling og tar med meg verdifull erfaring fra en tidligere karriere i toppidretten. For meg er det ikke rom for andre prioriteringer enn familien og jobben. Det er dette fokuset som har gjort at jeg har klatret til toppen og i dag regnes som en av landets beste eiendomsmedglere. Når du velger meg, velger du fullt fokus hele veien.

Jeg jobber etter en enkel leveregel: Lykkes du, lykkes jeg.

Er du nysgjerrig på hvordan jeg tilfører verdi til ditt boligsalg? Klikk på kontaktknappen. Det kommer du ikke til å angre på.



Deres nye hjem?

Velkommen til Hovinveien 3B!

En svært attraktiv og gjennomgående 3-roms selveier med ettertraktet frontline beliggenhet og fantastisk utsikt over Oslo. Leiligheten fremstår moderne og innbydende med nyere kjøkken og nytt, delikat bad, samtidig som den har en svært funksjonell planløsning med separat kjøkken og gode romløsninger.

Den solrike, vestvendte balkongen byr på flotte solforhold og vidstrakt utsyn, mens de grønne og velstelte fellesarealene gir et hyggelig og skjermet bomiljø. Her bor dere sentralt med kort vei til T-bane, buss, butikker, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder.

- Solrik, vestvendt balkong med fantastisk utsikt
- Lekkert Huseby-kjøkken fra 2020
- Nytt, delikat bad fra 2025
- Varmtvann og fyring inkl.
- Idyllisk felles hage
- Parkering og gjesteparkering

































BALKONG MED UTSIKT





















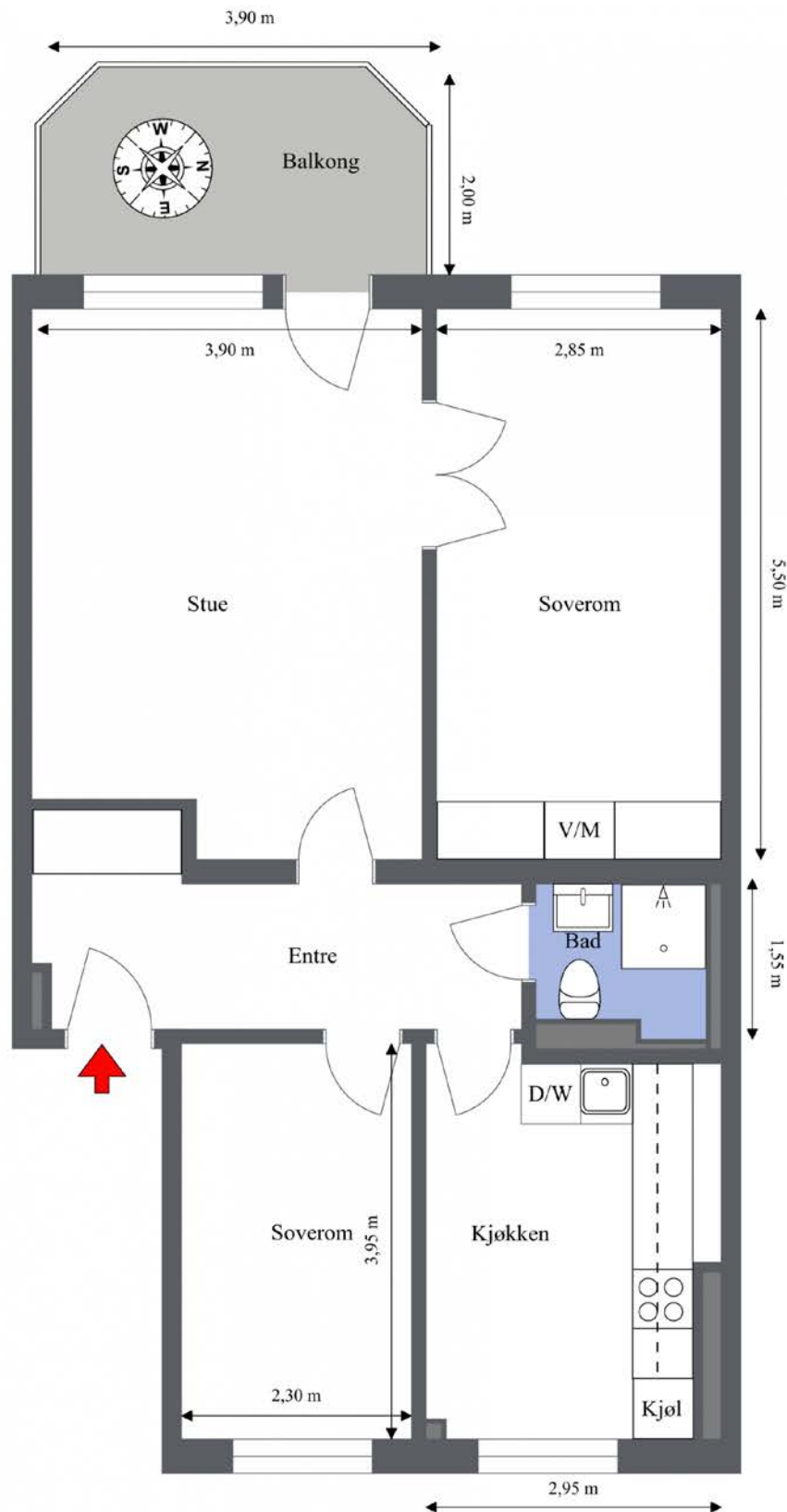




Plantegning



Hovinveien 3 B, snr 22



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

HOVINVEIEN 3B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 500 000

Omkostning kjøper

7 500 000 (Prisantydning)

124 914 (Andel av fellesgjeld)

7 624 914 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

190 600 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

191 690 (Omkostninger totalt)

7 816 604 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 816 604

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 898,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, sentralfyring, internett, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld, byggforsikring, drift og vedlikehold mm.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 124 914 pr. 31.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Lån Handelsbanken
9492.70.31986

Per 31.12.2025 var restgjeld ca. 2 032 110,-

Nominell rentesats 7,25 % per. 31.12.2025

Lånet innfris 15.02.2039.

Dette har blir gjort om til IN-Lån og det blir gitt mulighet ca. oktober måned en gang i året og innfri sin andel.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Leverandør av internett er NextGenTel.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader knyttet til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 541 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med

inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien. Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i grønne omgivelser på Hasle. Området er en del av et omfattende byutviklingsprosjekt og fremstår som et spennende vekstområde, der tidligere industriområder gradvis transformeres til en moderne og levende bydel. Utviklingen innebærer tusenvis av nye boliger, arbeidsplasser og en betydelig satsing på infrastruktur, parker, skoler, barnehager og servicetilbud, noe som gir området svært gode fremtidsutsikter.

I nærområdet planlegges også nye etableringer, blant annet NRK som nær nabo. Tidspunkt for oppstart og ferdigstilling er ikke avklart, men dette anses som et positivt tilskudd til bydelen og dens videre utvikling.

På Tiedemannstorget finner du blant annet det populære Boulangerie M, et fransk håndverksbakeri med fokus på tradisjonelle bakeprosesser, surdeig og rene råvarer. Her tilbys også pizza på kveldstid, samt hyggelige sitteplasser både inne og ute. I området finnes også flere populære spisesteder som Hy's Sushi på Marienfryd, Asia Rett Hjem og Pizza Bakeren i Gladengveien. I tillegg ligger Åpent Bakeri på Ensjø Torg og Baker Hansen på Hasle Torg, hvor du også finner et godt utvalg servicetilbud som Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, kafeer, dyrebutikk og Jernia.

Dagligvaretilbudet i området er godt, med blant annet søndagsåpen Joker på Tiedemannstorget, samt Rema 1000 og Kiwi i kort avstand fra boligen.

Ensjø Torg ligger kun få minutters gange unna, med T-bane som gir hyppige avganger til hele byen. Her finnes også SPAR, Åpent Bakeri, samt flere servicetilbud og spisesteder, og området er i kontinuerlig utvikling med nye konsepter på vei inn.

For den aktive byr området på svært gode tur- og treningsmuligheter. Hoved sykkel- og turårer mot sentrum og marka går i nærheten, og gir enkel tilgang til blant annet Groruddalen, Grefsenkollen og Østmarka. I nærområdet finner du også flere grøntområder som Valle Hovin, Hasleparken, Tøyenparken, Kampen park og Botanisk hage. Tiedemannsparken, som nylig ble kåret til et av Østlandets beste uterom, ligger også i området.

Beliggenheten kombinerer det grønne og tilbaketrukne med nærhet til urbane kvaliteter. Jordal, Kampen og Tøyen ligger i kort avstand, med idrettsanlegg, parker og et rikt kultur- og servicetilbud. Grünerløkka nås på omtrent 20 minutters gange og byr på et bredt utvalg av kafeer, restauranter, butikker og et levende bymiljø. Olaf Ryes plass og Birkelunden er særlig kjent for sine markeder og sosiale møteplasser.

Området har svært god kollektivdekning med T-bane fra Ensjø (linje 1–4) og Hasle (linje 5), samt flere busslinjer og flybuss i nærheten. Tøyen stasjon ligger også innen kort gangavstand. Det er kort vei til skoler, barnehager og treningsssentre som SATS og Fresh Fitness, noe som gjør området svært godt tilrettelagt for både familier og aktive bylivsbrukere.

Parkering

Sameiet har gratis parkeringsplasser for beboerne. Alle boenheter har fått utdelt ett parkeringsbevis samt et gjesteparkeringsbevis.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Festet

Tomtestørrelse: 4182.3 m²

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Sameiet har festet tomten som bygningene står på. Festekontrakten gjelder fra 08.10.1964. Årlig festeavgift var i 1996 kr 30 000. Festeavgiften reguleres hvert 10-ende år. Festeavgiften for 2024 var kr 69 000,-. Universitet i Oslo er eier av tomten.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1952. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 3 m² loftsbod. kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 71 m² entré, stue med kjøkken, to soverom og baderom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger er medtatt primærareal.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 2,8 m² og en loftsbod med skråhimling med ca. 8,2 m² gulvflate og 3,9 m² målbart areal. Takhøyde 2.65m

Standard

Entré - velkommen hjem!

Entréen gir et lekkert og innbydende førsteinntrykk av boligen. Veggene er malt i en lys beige nyanse som står flott til den lekre parketten, og rommet har god plass til oppbevaring av sko og yttertøy, samt møblering etter behov.

Stue

Tiltalende og moderne stue med en lun og luftig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsyn, mens boligens plassering i ytterste rekke gir en skjermet beliggenhet med lite innsyn. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og de lune fargetonene på veggene harmonerer fint med det lekre parkettgulvet. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold.

Kjøkken

Moderne og stilrent kjøkken fra Husebye med grå, glatte skapfronter og benkeplate i komposittstein som gir et eksklusivt uttrykk. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl-/fryseskap. Det er plass til spisebord ved vinduet, hvor gode lysforhold bidrar til en hyggelig atmosfære. Kjøkkenet er utstyrt med underlimt oppvaskkum, grepsarmatur, waterguard og komfyrvakt.

Baderom

Badet har flislagte gulv, flislagte vegger, malte plater i tak og gulvvarme. Opprinnelig bad ble totalrenovert i 2025, hvor konstruksjonen ble ribbet helt ned og bygget opp på nytt med nye overflater og nytt sanitærutstyr. Badet er innredet med dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skuffeinredning samt vegghengt klosett med innebygget systerne. Det er montert downlights i himling, og rommet har elektriske varmekabler.

Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har en lun og behagelig atmosfære med vegger malt i lyse, tidsriktige toner som harmonerer fint med enstavs eikeparkett. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og rommet har en pen, åpen garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter. Det er også opplegg for vaskemaskinen i garderobeløsningen.

Soverom II

Boligens andre soverom har en fin størrelse og fremstår som et fleksibelt rom med flere bruksmuligheter. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og bidrar til en lys og behagelig romfølelse. På gulvet ligger eikeparkett som gir rommet et varmt og innbydende uttrykk. Rommet har garderobeløsning fra gulv til tak med gode oppbevaringsmuligheter.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Løsøre som ikke medfølger handelen:

- Stringhulle
- Nattbord og lamper over nattbord
- Veggmontert lampe i gangen
- Veggmontert lampe på kjøkkenet
- Skohorn med veggmontert festet gangen

Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Totalreovering av bad. August 2025. Dokumentert i Boligmappa. Arbeid utført av Evensens bad og snekkerservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, badet ble totalrenovert.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Sameiet fornyet avløpsrør ca. 2017. Ref forrige eiers egenerklæringsskjema. Arbeid utført av I regi av sameiet.

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. Ble utført på oppdrag for forrige eier. Skiftet alt elektrisk i leilighet i 2020. Økt kurser med jording. Nye stikkontakter. Arbeid utført av Meltek AS.

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Elbilladere i regi av sameiet.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja.

Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Ja.

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. Oljetank er sanert og fylt med pukk. Ref forrige eiers egenerklærings skjema.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

Boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert internvei. Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein. Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til vestvendt balkong på 7,5m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand

og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendig > Innvendige dører

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Ingen.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyden målt til 0,85m.

Øvrig informasjon

Adresse

Hovinveien 3B, 0576 OSLO

Gnr. 128, bnr. 29, snr. 22, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Viktor Danielsen Kydland og Anine Danielsen Kydland

Sameie

Sameiet Hovinveien 3-5

Organisasjonsnummer: 985024898

Sameiet er seksjonert i et eierseksjonssameier på 32 boligseksjoner.

Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 985024898

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det følger av eierseksjonsameiets vedtekter at ny eier skal godkjennes av styret.
Godkjennelse kan, jf. eierseksjonsloven § 24, ikke nektes uten saklig grunn. Dersom godkjennelse blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, herunder foreta fullt oppgjør.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde et overskudd på ca. 700.000,- for fjoråret.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Energiklasse

F

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme, samt varmekabler på bad.

Selger har informert om at de betaler rundt 380kr - 600kr i strøm pr. mnd.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtale med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:

Ensjøveien 12 D - oppføring av tre boligbygg, underjordisk garasjeanlegg og trafo - Riving av bebyggelse - Opparbeidelse av uteoppholdsarealer
Det nye boligprosjektet Lenschows skal føres opp, utviklet av Solon Eiendom og Kolberg Gruppen. Prosjektet består av totalt ca. 180 leiligheter fordelt på tre bygg. Salgsstart har skjedd trinnvis fra 2025 til 2026, med antatt byggestart i andre til tredje kvartal 2026 og forventet ferdigstillelse i andre halvår 2028. Prosjektets hjemmeside: <https://lenschows.no/>

Det er gitt igangsettelsestillatelse for del 1 av prosjektet. Igangsettelsestillatelsen omfatter riving av eksisterende bygg, inkludert forsterkning av gjenstående konstruksjoner. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511886>

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK
Det skal legges til rette for nytt hovedkontor for Norsk

rikskringkasting (NRK). Tomten er på drøyt 14 mål og rundt 2/3 av NRKs 3 250 ansatte vil få det nye hovedkontoret på Ensjø som arbeidsplass. I begynnelsen av oktober 2025 startet de første forberedende arbeidene på tomten. Først skal byggene i Ensjøveien 3 og 5 demonteres/rives, deretter Ensjøveien 7.

Følg planen her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506870>

Endringer i justert planforslag: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025070376&fileid=900670552>

Tidslinje: <https://info.nrk.no/tidslinje/>

Ensjøveien 16 - 22

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av eksisterende næringseiendommer til et variert og bymessig kvartal med høyere utnyttelse, blandede funksjoner og nye byrom. Planen legger opp til en kombinasjon av nybygg og ombruk av eksisterende bebyggelse. Intensjonen er å bevare Ensjøveien 18, 20 og 22, med påbygg på Ensjøveien 18 og 20, mens Ensjøveien 16 rives og erstattes av nybygg. Østre parkdrag videreføres og styrkes gjennom planområdet, inkludert på tak av Ensjøveien 22.

Følg planen her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509924>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1947/11410-35/105 13.09.1947 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 29

1947/11410-57/105 13.09.1947 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,810

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1980/914439-1/105 11.08.1980 ** NYE VILKÅR

PARTENS ANDEL AV FESTEAVG. UTGJØR NOK 74,-

1988/50249-3/105 28.07.1988 ** NYE VILKÅR - FESTE

Partens andel av festeavgiften utgjør kr. 73,20

1999/10218-1/105 26.02.1999 ** NYE VILKÅR

Festeavgift fra 01.10.96 reguleres til kr. 30.000,-.

Bestemmelser om regulering av leien

1950/1387-1/105 04.02.1950 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 29

1951/11399-1/105 29.09.1951 BEST. OM VANN/

KLOAKKLEDN.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 29

1954/2118-1/105 11.02.1954 BEST OM GARASJE/

PARKERING

AVGIFTSBESTEMMELSER

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/15808-1/105 21.12.1959 ** NYE VILKÅR

1964/1715-1/105 05.02.1964 ** NYE VILKÅR

1964/15009-1/105 13.11.1964 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

Rettighetshaver: Oslo Lysverker

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 128 BNR: 29

Heftelser i festerett:

1947/11410-57/105 13.09.1947 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,810

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

1980/914439-1/105 11.08.1980 ** NYE VILKÅR

PARTENS ANDEL AV FESTEAVG. UTGJØR NOK 74,-

1988/50249-3/105 28.07.1988 ** NYE VILKÅR - FESTE

Partens andel av festeavgiften utgjør kr. 73,20

1999/10218-1/105 26.02.1999 ** NYE VILKÅR

Festeavgift fra 01.10.96 reguleres til kr. 30.000,-.

Bestemmelser om regulering av leien

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.05.2026 08:25

– Sist oppdatert 28.05.2026 08:23

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli,
0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 3

Gårdsnummer 128, Bruksnummer 29, Seksjonsnummer
22 i 0301 OSLO kommune

1954/2118-1/105 11.02.1954 BEST OM GARASJE/

PARKERING

GJELDER FESTE

AVGIFTSBESTEMMELSER

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/15808-1/105 21.12.1959 ** NYE VILKÅR

1964/1715-1/105 05.02.1964 ** NYE VILKÅR

1984/53399-3/105 24.10.1984

PANTSETTELSESERKLÆRING

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

LØPENR: 1097072

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1984/53399-2/105 24.10.1984 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 22

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 169/5016

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil
2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet
for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks.
felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften,
og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån
på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere
prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie er tillatt iht. vedtekter.

Styret skal godkjenne leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgåås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget

– med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmeidler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder

avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 76 249,14
 Grunnpakke bolig info** kr 7 000,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
 Tilretteleggingshonorar kr 6 000,00
 Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 151 124,14
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
 Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
 Tlf: 473 97 811

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
 Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
 Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

07.06.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

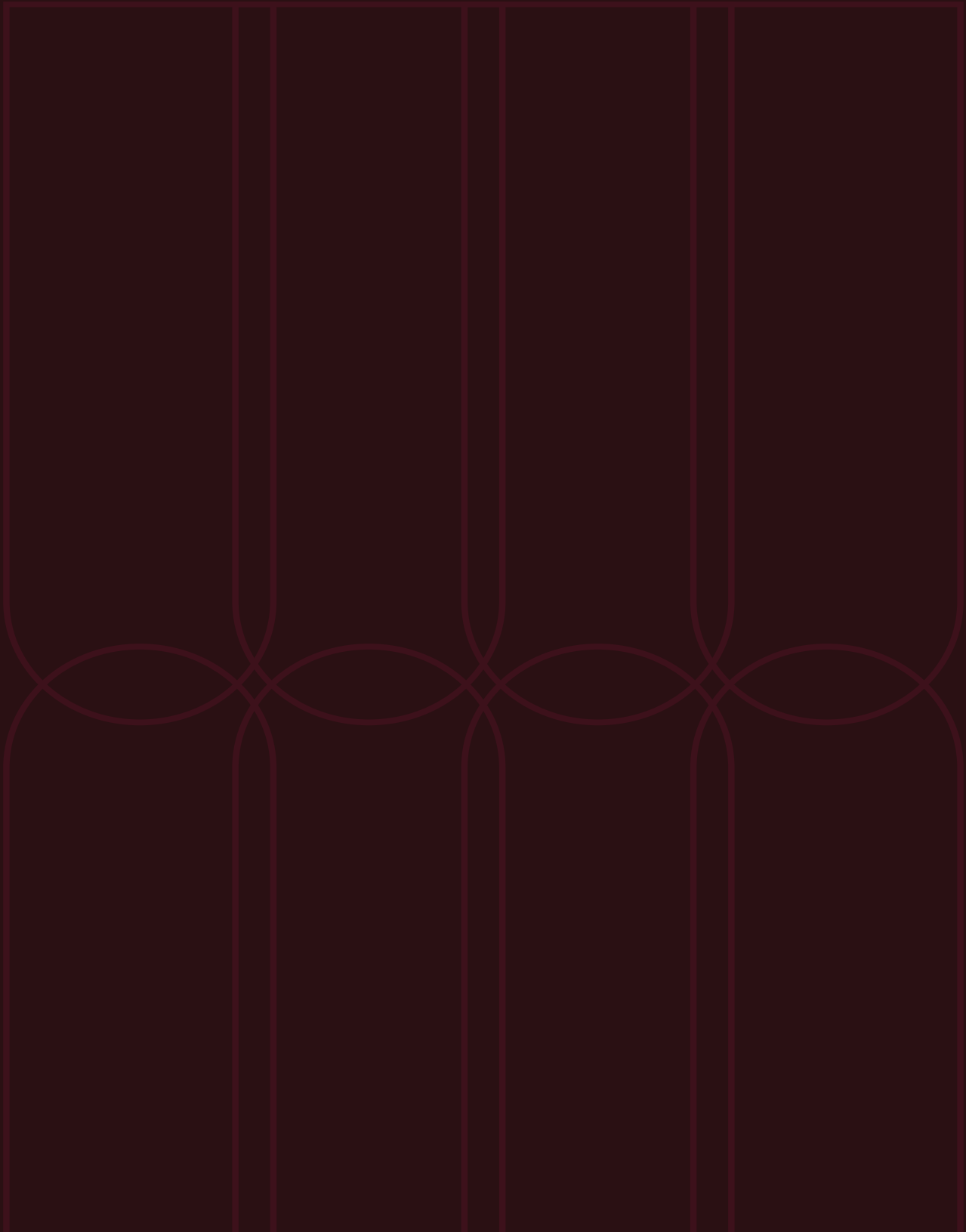
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HOVINVEIEN 3B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260182	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anine Danielsen Kydland	Viktor Danielsen Kydland
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260182

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

Initialer selger: ADK, VDK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (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
- 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

Oljetank er sanert og fylt med pukk. Ref forrige eiers egenerklæringskjema.

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken fra Huseby fra 2020. Garantibevis medfølger. To radiatorer på kjøkken og det minste soverommet byttet av forrige eier. Fibernet installert i leiligheten høsten 2025 i regi av sameiet.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anine Kydland	e658a54dcc1638655dc45 6ac30bd7d6b42b10b03	03.06.2026 07:42:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Viktor Danielsen Kydland	18c6d6ada11e8e4f11a7a7a 015d2e528de0d9306	01.06.2026 19:34:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260182


- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Hovinveien 3 B, 0576 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 128, bnr. 29, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 29.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 15467-3023

Eiendomsverdi ref nr: YQ5121

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømmermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt sameie med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. For opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises til styrets årsberetning.

Leiligheten er en gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong og ble vesentlig oppusset og oppgardert i 2020/21 med oppussing av overflater, parkett på gulv og malte overflater, ny kjøkkeninnredning og oppgradering av elektrisk anlegg. Baderom ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2025. I dag framstår leiligheten som pent oppusset og vedlikeholdt.

Tilstandsanalysen har avdekket få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 0 og 1 og samt noen TG 2 som er gitt pga alder på noen innerdører og ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

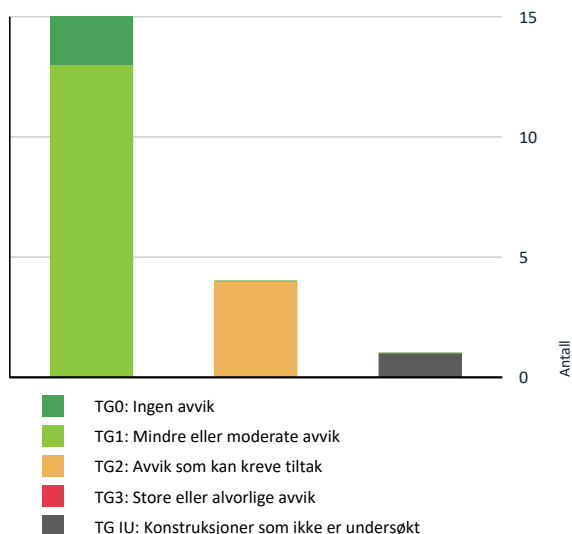
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1952	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Boligblokk med 4 etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert internvei.

Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig med spekkmurt teglstein.

Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med takstein.

Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til vestvendt balkong på 7,5m² fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte murvegger og malte betonghimlinger.

Stedvis noe knirk i parkettgulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte slette originale innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

Garderobe

Beskrivelse

Garderobeskap montert på et soverom og i entre

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned og bygd opp igjen i 2025 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 60/60 fliser på hovedgulv og dusjhjørne med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstill: 2025 Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget siserne.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Husebye innredning med grå glatte skapfronter, kompositt stein benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøøl-/frysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator samt spalventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kun spalventil i vindu som tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingskap med stoppekraner på bad.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler. Avløpsrør ble rehabilitert i ca 2017 med rør renovasjon, fornyelse av originale rør med rensing/spyling og påføring epoxymasse innvendig fram til og med originalt støpejernssluk.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert kullfilterventilator over koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i garderobeskap på et soverom. Water-guard montert under maskin.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 40 Amp hoved sikringer, 1x15, 1x16 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ble utført på oppdrag forav forrige eier. Skiftet alt elektrisk i leilighet i 2020. Økt kurser med jording. Nye stikkontakter

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheter som ligger mindre enn tre etasjer over bakkenivå og anbefales radonmålinger.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

I henhold til NGU sitt kart over Radon aktsomhet har dette området moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden målt til 0,85m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

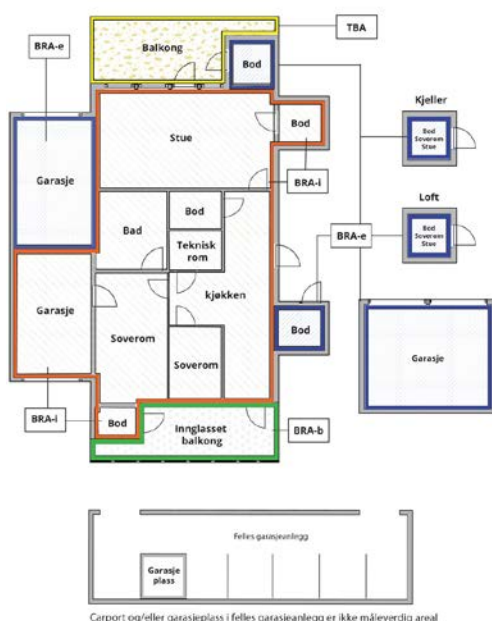
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	71			71	8
Loft		4		4	
Kjeller		3		3	
SUM	71	7			8
SUM BRA	78				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger er medtatt primærareal.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2,8m² og en loftsbod med skråhimling med ca 8,2m² gulvflate og 3,9m² målbart areal.
Takhøyde 2.65m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Baderom renoverert i 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Viktor Danielsen Kydland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	29		22	4182.3 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Festet

Adresse

Hovinveien 3 B

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver; Staten V/universitet
Fester; Anine Danielsen Kydland og Viktor Danielsen Kydland

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Hovinveien 3-5	169 / 5016	S & J Eiendomsforvaltning AS	985024898

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eier seksjon beliggende på Hovin i et etablert boligstrøk med blokkbebyggelse. Leiligheten ligger i 2. etasje med vestvendt balkong og utsikt over deler av Oslo. Ingen gjenboere. Sentralt område med kort vei til offentlige kommunikasjonsmidler, dagligvareforretninger og servicefunksjoner. Gangavstand til Tøyen senter med variert servicetilbud. Friarealer, barnehager og skoler i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser. Sameiet har noen parkeringsplasser på egen grunn.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88681801			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ5121>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Vår ref/ansvarlig/regnskapsfører:

Amund Lauritzen

Deres ref: Marthe Holt Jensen

Oppdrag nr:

Dato 04.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap

Sameiet Hovinveien 3- 5 org. nr. 985 024 898

Antall andeler: 32

Eiendom: Gnr. 128 / B.nr. 29 snr. 22 i Oslo kommune

Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

Forsikringspolise: Gjensidige Forsikring, kundenummer 985024898

Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2024

Revisor: Revisorgruppen Drammen

Styregodkjenning: Erverv av seksjon krever styregodkjenning ref. Vedtektenes § 2, ledd 3

Dyrehold: Forbud mot hund og katt, se punkt 2.6 i vedtektene og 11 i husordensreglene

Sameiets styre:

Styrets leder: Vegar Dalen

Styremedlem: Øyvind Solli, Elise Knutsen

Varamedlem: Hans Christian Jacobsen

Forretningsfører:

S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, St. Olavs plass, 0028 Oslo

Epost: post@sjeiendom.no; hjemmeside www.sjeiendom.no

Megleropplysninger kr. 2 500,-

Eierskiftegebyr: 4R (4 * rettsgebyret)

Utlysning av forkjøpsrett: Ikke aktuelt

Opplysninger om seksjon: 128-29-22

Adresse: Hovinveien 3A, 0576 OSLO

Eieropplysninger: Viktor Danielsen Kydland & Anine Danielsen Kydland

Eierbrøk: 169/ 5016 = ca 3,37 %

Felleskostnader kr/mnd: kr. 5 898,-

Fellesutgifter inkluderer kabel TV, og felleskostnader, lån etc.

Utestående fellesutgifter/restanser pr. 31.05.26 er kr. 0

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: kr. 124 914

www.sjeiendom.no

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway



Andel formue pr. 31.12.2025 kr. 14 541

Lån Handelsbanken 9492.70.31986 per 31.12.2025 hadde en restgjeld stor kr. 2 032 110

Nominell rentesats 7,25 % per. 31.12.2025.

Lånet innfris 15.02.2039. Dette har blir gjort om til IN-Lån og det blir gitt mulighet ca. oktober måned en gang i året og innfri sin andel.

Andre opplysninger:

Sameiet er seksjonert i et eierseksjonssameier på 32 boligseksjoner.

Sameiet har festet tomten som bygningene står på. Festekontrakten gjelder fra 08.10.1964. Årlig festeavgift var i 1996 kr 30 000. Festeavgiften reguleres hvert 10-ende år. Festeavgiften for 2024 var kr 69 000,- Universitet i Oslo er eier av tomten.

Med vennlig hilsen

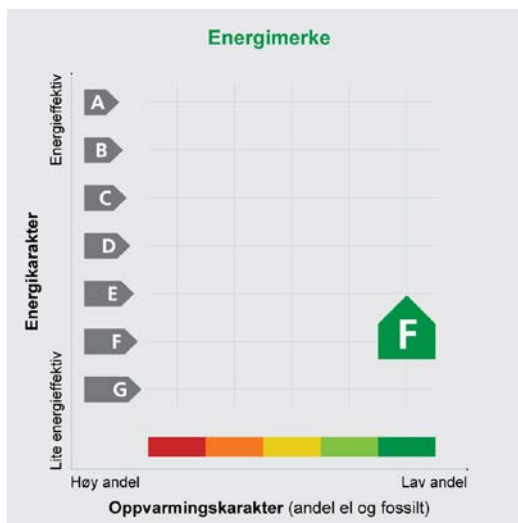
Amund Lauritzen

Regnskapsmedarbeider

www.sjeiendom.no

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway

Adresse	Hovinveien 3 B
Postnr	0576
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	128
Bnr.	29
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-968202
Dato	01.02.2019



Innmeldt av	Beate Nilsen Brun
-------------	-------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1952

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 71

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovinveien 3 B

Postnr/Sted: 0576 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 01.02.2019 15:21:33

Energimerkenummer: A2019-968202

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Beate Nilsen Brun

Gnr: 128

Bnr: 29

Seksjonsnr: 22

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg**Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er 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 7: 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 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

ÅRSRAPPORT 2025
SAMEIET HOVINVEIEN 3-5

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

TIRSDAG 26. MAI 2025, kl. 18.00.

Avholdes i styrerommet i 5B



Organisasjonsnummer: 985 024 898
Styrets leder: Vegar Dalen
Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Sameiet Hovinveien 3-5

Styret i Sameiet Hovinveien 3 – 5 innkaller til ordinært årsmøte.

Tid: Tirsdag 26. mai 2025, kl. 18.00

Sted: Styreverrommet i kjelleren i 5B

Dagsorden for møtet:

1. KONSTITUERING AV MØTET

- A) Godkjenning av innkallingen
- B) Opptelling av fremmøtte og fullmakter
- C) Valg av møteleder
- D) Valg av 2 sameiere til å undertegne referatet
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNINGEN FOR 2025

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

- A) Årsregnskapet m/noter for 2025
- B) Budsjett for 2026

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG

Forslag til behandling

Styrets forslag

- o Ingen

Innkomne forslag, se vedlagt.

- o Line Snekvik, Utbedre fellesområde mot jernbanen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemmer

Oslo, den **12.05.2025**

Vegard Dalen /S/
Styreleder

Øyvind Solli /S/
Styremedlem

Viktor Danielsen Kydland /S/
Styremedlem



Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning AS er sameiets forretningsfører.
Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på årsmøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap

Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 Youngstorget, 0028 Oslo, Norway

e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no

Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

Årsberetning 2025

Sameiet Hovinveien 3 - 5

Organisasjonsnummer. 985 024 898

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

A) STYRET:	
Leder	Vegar Dalen
Styremedlem	Øyvind Solli
Styremedlem	Viktor Danielsen Kydland
Varamedlem	Hans-Christian Jakobsen

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er autorisert regnskapsførerfirma S & J Eiendomsforvaltning AS postboks 8804 Youngstorget, 0028 Oslo. Besøksadresse: Tullins gate 2, Oslo. E-post: ala@lgas.no og tlf.: 22 20 85 00

Sameiet er revisjonspliktig og benytter Revisorgruppen Drammen AS som sin revisor.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 985 024 898. Sameiet består av 32 boligseksjoner, regulert til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Sameiet fester tomten av Universitetet i Oslo og ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 128/129.

Sameiet arbeider for å ivareta bærekraft og ønsker å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre skal velges.

Sameiets styre består av tre personer og en vara. Styret opplever at samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk.

Da sameiet ikke har ansatte, er det ikke bemerkninger til arbeidsmiljøet.

Sameiet forurenses ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap av denne type.

4. TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har fjernvarme fra Fortum, og leverer til sameiet som helhet.

5. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD/ OPPGRADERING

Se sak 11, «Styrets arbeid»

6. HMS

Det har vært rutinekontroll på brannalarmanlegget iht. serviceavtale med Firesafe. Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr inne i den enkelte eierseksjon er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte boenhet oppmerksom på det ansvar som de har til å holde det elektriske anlegget og utstyret i orden etter gjeldende lov og forskrift.

7. BRANNSIKKERHET

Sameiet har heldekkende brannvarslingsanlegg, sensorer i alle leiligheter. Firesafe har årlig kontroll.

8. FORSIKRING

Sameiet har forsikringer i Gjensidige. Bygningsmassen er kasko fullverdiforsikret, som betyr at det er forsikringsselskapet som har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging.

9. VAKTMESTER/RENHOLD

ISS har løpende avtale som omfatter tilsyn med fellesarealer og snørydding. ISS har vakttelefon som kan brukes i akutte tilfeller.

10. NØKLER / SKILT

Nøkler bestilles gjennom styret. Sameiet har avtale med Lås 1 Lillestrøm, som vi bestiller nøkler fra.

11. STYRETS ARBEID

Styret for 2025 har bestått av leder Vegar Dalen, styremedlemmene Viktor Danielsen Kydland og Øyvind Solli, Hans-Christian Jakobsen har vært vara. Det har i perioden blitt avholdt 4 styremøter, og alle styremedlemmer (minus vara) har møtt ved alle møter. Foruten dette har styret også benyttet digitale muligheter for å holde løpende samtale for raske avklaringer.

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

Oppfølging av saker fra årsmøtet 2024

Styret har på grunn av, som de siste årene og på tidligere årsmøter og informasjon, vært forsiktige med økonomien og satt prosjekter på vent.

Det er de siste årene gjort tiltak med økt husleie, ekstra innbetaling av felleskostnader og tilbud om IN-lån og gjennomgang av avtaler.

Økonomien viser bedring, og det var mange som innfridde sin del av lånet før nyttår.

Samtidig øker leverandører priser nesten årlig, men styret har avtalt besparelser på noen punkter.

At felleskostnadene bør økes i fremtiden virker sannsynlig for å holde trinn med kostnadene til sameiet.

Samlet sett er det blitt et økonomisk bedre handlingsrom og sameiet kan planlegg for å gjennomføre noen prosjekter fremover.

Styrets arbeidet:

- Sameiet fikk innvilget tilskudd til energikartlegging i 2024.
Dette vil si at vi kunne fått dekt 50% av utgiftene til energikartlegging. Som igjen gir oss muligheten til å få tilskudd til fremtidige energieffektiviserende prosjekter.
På grunn av at styret har vært forsiktig med økonomien har ikke dette blitt fulgt opp. Styret vil nå fortsette å jobbe med å se på denne muligheten og se på mulige energieffektiviserende tiltak for å se på denne muligheten.
Dette kan være tiltak som for eksempel jordvarme, solceller, utskifting av vinduer i fellesareal, nye inngangsdører med dørautomatikk, utskifting til LED lys i alle fellesarealer etc.
- Behandle søknader fra beboere om oppussing og endringer i leilighetene
- Fulgt opp og informert om overgang til nytt fibernett.
- Behandlet forslag fra beboere om bruk av fellesarealer.
- Gjennomgang og fornying/endring av eksisterende avtaler.
- Styret har vurdert og besluttet å inngå avtaler om såkalt «Norgespris» for strøm, både for fjernvarme og øvrige strømforpliktelser i sameiet.
Vurderingen ble gjort på bakgrunn av forbruk og prisnivå siste år, og styret konkluderte med at dette er en forutsigbar og økonomisk gunstig løsning for sameiet.
- EI-billadere: Det har vært utført arbeid/ vedlikehold på elbilladere, en er skiftet ut.
- Per mars 2026 har det vært lønnsomt med Norgespris for sameiet.
- Teknisk vedlikehold og utbedringer;
Styret har fulgt opp løpende teknisk vedlikehold på bygget og tekniske anlegg, herunder: Styret har utført oppgradering/ vedlikehold av fjernvarme og varmtvann. Eldre deler er skiftet ut, og anlegget har fått god sirkulasjon, anlegget skal fungere veldig bra nå både med fordeling av varme i radiatorer og varmt vann.

Styret ønsker å jobbe videre med prosjekter og tiltak som vil øke verdi og trivsel i sameiet vårt. Styret vil se på tidligere innkomne og nye forslag for investeringer i utbedringer og forbedrende tiltak.

12. DUGNAD OG VELFERD

Det avholdes årlig vårdugnad som er obligatorisk for alle eiere. Dette er et populært og sosialt tiltak og deltakelsen er meget bra.

13. RENOVASJON SØPPEL

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

14. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser inntekter på kr 2 834 760. Driftskostnadene var på kr 1 949 120. Dette ga et driftsresultat på kr. 699 654.

15. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den

Vegar Dalen
styreleder

Viktor Danielsen Kydland
styremedlem

Øyvind Solli/s/
styremedlem

Resultatregnskap per 31.12.2025

Sameiet Hovinveien 3-5

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2 834 760	2 325 567	2 192 228
Sum driftsinntekter	2 834 760	2 325 567	2 192 228
Driftskostnader			
Lønnskostnad	9 280	114 100	114 100
Annen driftskostnad	1 939 840	1 862 174	1 927 647
Sum driftskostnader	1 949 120	1 976 274	2 041 747
Driftsresultat	885 640	349 293	150 481
Finansposter			
Annen finansinntekt	22 182	21 027	25 000
Annen finanskostnad	-208 168	-223 818	-138 959
Netto finansposter	-185 986	-202 791	-113 959
Ordinært resultat før skattekostnad	699 654	146 502	36 522
Ordinært resultat	699 654	146 502	36 522
Ekstraordinære poster			
Årsresultat	699 654	146 502	36 522
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital	699 654	146 502	36 522
Sum overføringer og disponeringer	699 654	146 502	36 522

Balanse per 31.12.2025 Sameiet Hovinveien 3-5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Anleggsmidler			
Fast Eiendom	7	0	0
Anlegg	7	351 975	469 297
Sum anleggsmidler		351 975	469 297
Omløpsmidler			
Kundefordringer	4	28 373	134 882
Andre fordringer	4	133 863	254 011
Varelager av nøkler	4	1 484	2 476
Sum fordringer		163 720	391 369
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	359 379	243 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 379	243 650
Sum omløpsmidler		523 099	635 019
Sum eiendeler		875 074	1 104 316
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	3	-2 152 340	-2 298 842
Årets resultat	3	699 654	146 502
Sum egenkapital		-1 452 686	-2 152 340
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån	6	2 032 110	2 920 726
Sum langsiktig gjeld		2 032 110	2 920 726
Kortsiktig gjeld			
leverandørgjeld	5	167 947	129 228
fordskuddsbetalt leie	5	0	5 000
Påløpte renter	5	7 057	10 161
Annen kortsiktig gjeld	5	120 645	191 542
Sum kortsiktig gjeld		295 649	335 931
Sum gjeld		2 327 759	3 256 657
Sum egenkapital og gjeld		875 073	1 104 317

Spesifisering av resultatregnskapet

Inntekter	Note	Budsjett		
		2025	2024	2026
Fellesutgifter		2 050 583	2 307 767	1 942 699
Andre inntekter		17 167	17 800	249 529
Individuell nedbet. Lån	6	767 010	0	0
Sum Inntekter		2 834 760	2 325 567	2 192 228
Kostnader				
Varekostnad	4	992	0	0
Styrehonorar/andre honorarer, inkl. aga	1	9 280	114 100	114 100
Avskrivning varige driftsmidler	7	117 322	117 322	117 322
Fjernvarme		418 853	448 007	465 750
Kommunale avgifter		408 727	376 047	451 000
Elektrisitet		35 104	40 727	45 000
Snøbrøyting		47 507	35 181	40 000
Renhold		67 958	89 150	95 000
Vaktmestertjenester		61 759	56 623	67 275
Leie datasystemer		15 264	20 350	17 000
Driftsmateriale		0	191	1 000
Reperasjoner og vedlikehold bygninger		130 823	74 144	50 000
Kabel-TV/Internett		167 717	193 286	120 000
Containerleie		22 425	5 201	5 000
Revisjonshonorar	1	15 563	15 000	17 000
Forretningsførerhonorar	1	85 545	66 551	73 500
Gressklipping		27 565	26 569	30 000
Annen fremmed tjeneste		0	10 188	0
Mat dugnad	1	0	2 210	5 000
Bredbånd/parkering		2 239	2 985	3 000
Kontingent, fradragsberettiget		2 200	2 130	2 300
Forsikring		209 532	208 241	250 000
Festeavgift		69 000	69 000	69 000
Bankgebyr		3 164	3 102	3 500
Andre driftskostnader		1 390	-31	0
Tap på fordringer		29 191	0	0
Sum kostnader		1 949 120	1 976 274	2 041 747
Netto finansposter	9	-185 986	-202 791	-113 959
Årets resultat	3	699 654	146 502	36 522

Noter 2025

Sameiet Hovinveien 3-5
Organisasjonsnr. 985 024 898

Noter til Regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet.

Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler

Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost.

Tomter og boligeiendommer avskrives ikke.

Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid.

Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling

Note 1, Ansatte, Godtgørelser, honorarer, m.m.	2025	2024
Styrehonorar	0	100 000
Arbeidsgiveravgift	0	14 100
Utlegg til Dugnad	9 280	2 210
	<u>9 280</u>	<u>116 310</u>

Fra og med 2025 - Styrehonorar kostnadsføres det året det utbetales.

Revisjonshonorarer	15 563	15 000
Forretningsførerhonorarer	70 545	66 551
Honorar for håndtering av IN-Lån	15 000	0
	<u>101 108</u>	<u>81 551</u>

Note 2, Bankinnskudd/Konter

Driftskonto DnB	359 379	243 650
-----------------	---------	---------

Note 3, Annen Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	-2 152 340	-2 298 842
Overført til annen egenkapital, årsresultat	699 654	146 502
Annen egenkapital 31.12	-1 452 686	-2 152 340

Vedlikeholdsprosjektet har medført at sameiets egenkapital er tapt, det anses dog ikke kritisk da verdien av vedlikeholdsprosjektene tilfaller den enkelte seksjonseier, uten at verdien føres i sameietes balanse. Da lånet som finansierer vedlikeholdsprosjektene føres i sameiets balanse oppstår det en regnskapsmessig skjevhet. Lånet har sikkerhet i sameiets legalpant på 2G i hver seksjon.

Note 4, Fordringer

Strøm EL-billadere	1 068	1 434
Skyldige fellesutgifter	28 373	134 882
Varelager nøkler	1 484	2 476
Kabel TV	51 992	198 313
Forskuddsbetalt forsikring	80 803	54 264
	163 720	391 369

Note 5, Kortsiktig Gjeld

Påløpt Rente	7 057	10 161
Forskuddsbetalt leie	0	5 000
Avsatt fjernvarme	45 081	69 779
Avsatt strøm	2 906	4 358
Avsatt styrehonorar og aga	0	114 100
Avsatt festeavgift	69 000	0
Utlegg styre	860	860
Regnskapsprogram	2 798	2 445
Leverandørgjeld	167 947	129 228
	295 649	335 931

Note 6, Langsiktig Gjeld

Lån Handelsbanken 9492.70.31986

Opprinnelig 22.02.2019	3 700 000	3 700 000
Tidligere Nedbetalt	-779 273	-666 906
Saldo 01.01	2 920 727	3 033 094
Årets ordinære avdrag	-121 606	-112 367
Individuell nedbetaling	-767 010	0
Saldo 31.12	2 799 121	2 920 727

Note 7, Anleggsmiddel

	Bygning	Oppganger	Brannalarm	Sum
Anskaffelseskost 01.01	19 129	538 564	165 377	723 070
Tilgang	0	0	0	0
Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost	19 129	538 564	165 377	723 070
Akkumulerte avskrivninger	19 129	269 280	82 686	371 095
Årets avskrivning	0	89 760	27 562	117 322
Balansført verdi per 31.12	0	269 284	82 691	351 975

Note 9, Finansposter

	2025	2024
Kundeutbytte Gjensidige	22 182	21 027
Renter på lån 9492.70.31986	-208 168	-222 729
Andre renter	-	-1 089
Netto Finansresultat	-185 986	-202 791

Note 10, Hendelser etter balansedag

Det er oppdaget at sameiet har betalt kostnader for garasjelaget, omfanget er uklart og styret jobber med å lage en avtale med garasjelaget med tilbakevirkende kraft.

Trolig dreier dette seg om strømkostnader og festavgift.

Disponible midler

Sameiet Hovinveien 3-5

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
A	Disponible midler per 01.01	299 088	147 634	227 450
B	Endring disponible midler			
	Lån, Opplån/nedbetaling	-888 616	-112 367	-104 150
	Årets avskrivninger	117 322	117 322	117 322
	Årets resultat	699 654	146 502	36 522
C	Disponible midler per 31.12	227 448	299 091	277 144

Spesifikasjon av dispoible midler per 31.12

Sum Omløpsmidler	523 099	635 019
Sum kortsiktig Gjeld	-295 649	-335 931
Disponible midler per 31.12	227 450	299 088

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hovinveien sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 699 654. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Drammen AS
Nedre Eikervei 65,
N-3048 Drammen
Pb. 4130, Gulskogen
N-3005 Drammen

Tlf.: +47 40 00 10 93

E-post: drammen@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 199 458 MVA
Bank 9015.15.65351

www.rg.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

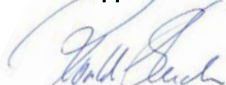
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Drammen, 15.04.2026

RevisorGruppen Drammen AS



Roald Skeide

statsautorisert revisor

Vedtekter for Sameiet Hovinveien 3-5

VEDTEKTER

For

Sameiet Hovinveien 3-5

Vedtatt i årsmøte

den 13.05.2024

i samsvar med lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinveien 3-5, og har gårdsnummer 128 og bruksnummer 29 i Oslo kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24/10/1984.

Sameiet består av 32 boligseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameier. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameie brøken 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.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge,

pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre Løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har panterett for inntil kr. 10.000 pr. seksjon.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.
- k) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overtatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret besluttet hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og

stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes

punkt 7.2

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinære årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinære årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er

ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.

- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 9 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2 Revisor

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene, vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hovinveien 3-5

Møtedato: 26.05.2026

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Styrerrommet, Hovinveien 5B

Til stede: **13** fremmøtte seksjonseier, samt **0** fullmakter, totalt **13** stemmeberettigede.

Forretningsfører S & J Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Odd Kristian Johansen.

Møtet ble åpnet av Styrets leder Vegar Dalen

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Odd Kristian Johansen foreslått.

Vedtak: Odd Kristian Johansen ble enstemmig valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de fremmøtte med innleverte fullmakter som godkjent stemmeberettigede.

Vedtak: De fremmøtte med fullmakter ble enstemmig vedtatt med 13 stemmeberettigede.

C Valg av en til å føre protokoll og 2 seksjonseiere til å signere protokollen.

Amund Nereng Lauritzen tilbød seg å skrive protokoll, og det ble foreslått at Per Kristian Hanssen og Line Snekvik skulle signere protokollen.

Vedtak: Amund Nereng Lauritzen ble enstemmig valgt til å skrive protokollen, og Per Kristian Hanssen og Line Snekvik ble enstemmig valgt signere protokollen.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen, samt erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent, og møtet erklært for lovlig satt.

2. Godkjenning av årsberetningen for 2025.

Møteleder gjennomgikk årsberetningen, og det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis, og som ble behørig og tilfredsstillende besvart. Etter gjennomgangen ble det foreslått å anse årsberetningen som godkjent for 2025.

Vedtak: Enstemmig godkjent

3. Behandling av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026

Resultatregnskap med balanse og noter ble gjennomgått. Tilsvarende ble forslaget til budsjett gjennomgått. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål underveis, og som ble behørig og tilfredsstillende besvart.

Det ble videre foreslått at Overskuddet for 2025 disponeres til egenkapitalen.

Vedtak: Forslaget til Årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent med foreslått disponering av underskuddet. Videre ble budsjettet for 2026 enstemmig godkjent.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås av styrets godtgjørelse for den tilbakelagte periode honoreres med kr 110 000 Det ble foreslått at revisor honoreres etter regning.

Vedtak: Forslaget til styrehonorar og revisor ble enstemmig vedtatt.

- Det var et forslag fra seksjonseierne.

Forslag fra Line Snekvik: Pusse opp fellesområdet mot jernbane.

Sameiet har et fellesområde mot jernbanen som er i lite bruk, men som har stort potensial.

Forslag til vedtak: Styret lager en plan for hvordan fellesområdet kan utnyttes bedre til glede for liten og stor. Gjerne sette ut en sandkasse og flere sittegrupper. For å spare kostnader, kan noe av arbeidet gjøres på dugnad.

Vedtak: Forslaget til å utbedre en plan for å pusse opp fellesområdet mot jernbanen ble enstemmig vedtatt.

5. Valg (vedtektene pkt. 8)

Følgene valg:

Styreleder: Vegar Dalen (Ikke på valg)

Styremedlem: Øyvind Solli (Ikke på valg)

Varmedlem: Hans Christian Jacobsen (Ikke på valg)

Viktor Danielsen Kydland har formelt trukket seg som styremedlem.

Elise Knutsen ble enstemmig valgt inn som styremedlem.

Nedbetalingsplan LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET, Kontonr: 9492.70.31986

Låntaker: Sameiet Hovinveien 3-5
Kundenr: 009850 24898
Dato: 29.12.2025
Saksnummer: 5109.56183
Bevilgningsnummer:

Lånebeløp: 2 032 110,5 **Låneform:** Annuitet **Rentesats:** 6,99% **Effektiv rente:** 7,25%
Renteberegning: Etterskudd **Kapitalisering:** Ved forfall **Løpetid:** 13 år 2 mnd **Innfrielsesdato:** 15.02.2039
Første forfall: 15.01.2026 **Terminlengde:** 1 mnd **Terminbeløp:** 27 149 **Terminomk.:** 35

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato:	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	3 116 180	1 078 540	5 530	2 032 110	
15.01.2026	Innbetaling	27 038	12 505	35	14 498	2 017 612
15.02.2026	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR 19.646 (RENTER OG AVDRAG)					
15.02.2026	Innbetaling	19 681	11 978	35	7 668	2 009 944
15.03.2026	Innbetaling	19 681	10 777	35	8 869	2 001 076
15.04.2026	Innbetaling	19 681	11 880	35	7 766	1 993 310
15.05.2026	Innbetaling	19 681	11 452	35	8 194	1 985 116
15.06.2026	Innbetaling	19 681	11 785	35	7 861	1 977 254
15.07.2026	Innbetaling	19 681	11 360	35	8 286	1 968 968
15.08.2026	Innbetaling	19 681	11 689	35	7 957	1 961 012
15.09.2026	Innbetaling	19 681	11 642	35	8 004	1 953 008
15.10.2026	Innbetaling	19 681	11 221	35	8 425	1 944 582
15.11.2026	Innbetaling	19 681	11 544	35	8 102	1 936 480
15.12.2026	Innbetaling	19 681	11 126	35	8 520	1 927 960
31.12.2026	Årssum	243 529	138 959	420	104 150	1 927 960
15.01.2027	Innbetaling	19 681	11 445	35	8 201	1 919 760
15.02.2027	Innbetaling	19 681	11 397	35	8 249	1 911 510
15.03.2027	Innbetaling	19 681	10 250	35	9 396	1 902 114
15.04.2027	Innbetaling	19 681	11 293	35	8 353	1 893 762
15.05.2027	Innbetaling	19 681	10 880	35	8 766	1 884 996
15.06.2027	Innbetaling	19 681	11 190	35	8 456	1 876 540
15.07.2027	Innbetaling	19 681	10 781	35	8 865	1 867 674
15.08.2027	Innbetaling	19 681	11 088	35	8 558	1 859 116
15.09.2027	Innbetaling	19 681	11 037	35	8 609	1 850 508
15.10.2027	Innbetaling	19 681	10 632	35	9 014	1 841 494
15.11.2027	Innbetaling	19 681	10 932	35	8 714	1 832 780
15.12.2027	Innbetaling	19 681	10 530	35	9 116	1 823 664
31.12.2027	Årssum	236 172	131 455	420	104 297	1 823 664
15.01.2028	Innbetaling	19 681	10 813	35	8 833	1 814 830
15.02.2028	Innbetaling	19 681	10 745	35	8 901	1 805 930
15.03.2028	Innbetaling	19 681	10 002	35	9 644	1 796 286
15.04.2028	Innbetaling	19 681	10 635	35	9 011	1 787 274

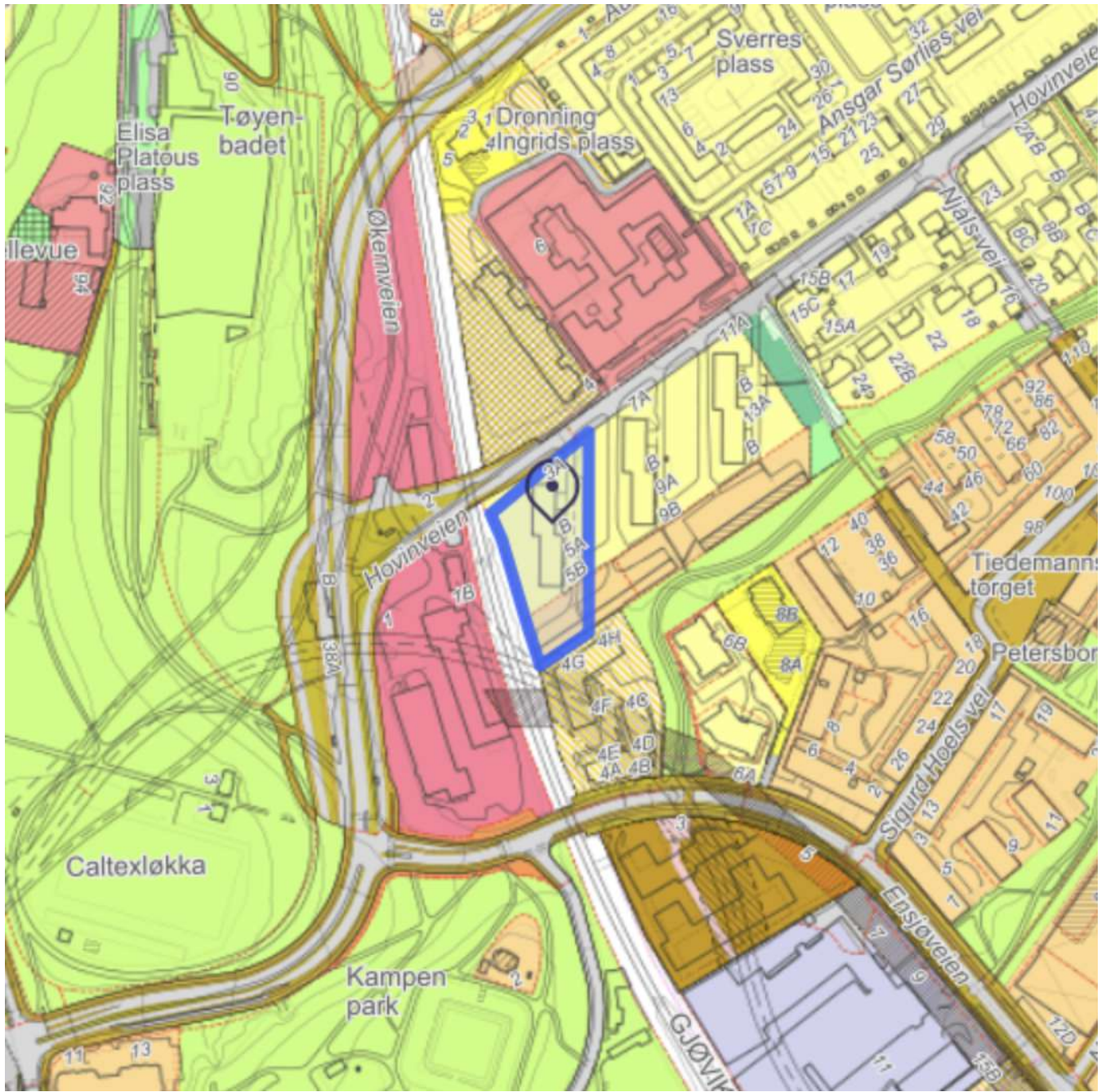
15.05.2028	Innbetaling	19 681	10 240	35	9 406	1 777 868
15.06.2028	Innbetaling	19 681	10 526	35	9 120	1 768 748
15.07.2028	Innbetaling	19 681	10 134	35	9 512	1 759 236
15.08.2028	Innbetaling	19 681	10 416	35	9 230	1 750 006
15.09.2028	Innbetaling	19 681	10 360	35	9 286	1 740 720
15.10.2028	Innbetaling	19 681	9 974	35	9 672	1 731 048
15.11.2028	Innbetaling	19 681	10 249	35	9 397	1 721 652
15.12.2028	Innbetaling	19 681	9 864	35	9 782	1 711 870
31.12.2028	Årssum	236 172	123 958	420	111 794	1 711 870
15.01.2029	Innbetaling	19 681	10 147	35	9 499	1 702 370
15.02.2029	Innbetaling	19 681	10 107	35	9 539	1 692 832
15.03.2029	Innbetaling	19 681	9 077	35	10 569	1 682 262
15.04.2029	Innbetaling	19 681	9 987	35	9 659	1 672 604
15.05.2029	Innbetaling	19 681	9 610	35	10 036	1 662 568
15.06.2029	Innbetaling	19 681	9 870	35	9 776	1 652 792
15.07.2029	Innbetaling	19 681	9 496	35	10 150	1 642 642
15.08.2029	Innbetaling	19 681	9 751	35	9 895	1 632 746
15.09.2029	Innbetaling	19 681	9 694	35	9 952	1 622 794
15.10.2029	Innbetaling	19 681	9 323	35	10 323	1 612 472
15.11.2029	Innbetaling	19 681	9 573	35	10 073	1 602 398
15.12.2029	Innbetaling	19 681	9 206	35	10 440	1 591 958
31.12.2029	Årssum	236 172	115 841	420	119 911	1 591 958
15.01.2030	Innbetaling	19 681	9 451	35	10 195	1 581 764
15.02.2030	Innbetaling	19 681	9 390	35	10 256	1 571 508
15.03.2030	Innbetaling	19 681	8 427	35	11 219	1 560 288
15.04.2030	Innbetaling	19 681	9 263	35	10 383	1 549 906
15.05.2030	Innbetaling	19 681	8 905	35	10 741	1 539 164
15.06.2030	Innbetaling	19 681	9 137	35	10 509	1 528 656
15.07.2030	Innbetaling	19 681	8 783	35	10 863	1 517 792
15.08.2030	Innbetaling	19 681	9 010	35	10 636	1 507 156
15.09.2030	Innbetaling	19 681	8 948	35	10 698	1 496 458
15.10.2030	Innbetaling	19 681	8 597	35	11 049	1 485 410
15.11.2030	Innbetaling	19 681	8 819	35	10 827	1 474 582
15.12.2030	Innbetaling	19 681	8 471	35	11 175	1 463 408
31.12.2030	Årssum	236 172	107 201	420	128 551	1 463 408
15.01.2031	Innbetaling	19 681	8 688	35	10 958	1 452 450
15.02.2031	Innbetaling	19 681	8 623	35	11 023	1 441 426
15.03.2031	Innbetaling	19 681	7 729	35	11 917	1 429 510
15.04.2031	Innbetaling	19 681	8 487	35	11 159	1 418 350
15.05.2031	Innbetaling	19 681	8 149	35	11 497	1 406 854
15.06.2031	Innbetaling	19 681	8 352	35	11 294	1 395 560
15.07.2031	Innbetaling	19 681	8 017	35	11 629	1 383 930
15.08.2031	Innbetaling	19 681	8 216	35	11 430	1 372 500
15.09.2031	Innbetaling	19 681	8 149	35	11 497	1 361 004
15.10.2031	Innbetaling	19 681	7 819	35	11 827	1 349 176
15.11.2031	Innbetaling	19 681	8 010	35	11 636	1 337 540
15.12.2031	Innbetaling	19 681	7 684	35	11 962	1 325 578
31.12.2031	Årssum	236 172	97 923	420	137 829	1 325 578
31.12.2032	Årssum	236 172	88 000	420	147 752	1 177 826

29.12.2025, 14:21

Nedbetalingsplan - LÅN BOLIGSELSKAPER ANNUITET - (2 032 110,5 - 6,99%)

31.12.2033	Årssum	236 172	77 297	420	158 455	1 019 372
31.12.2034	Årssum	236 172	65 870	420	169 882	849 490
31.12.2035	Årssum	236 172	53 608	420	182 144	667 346
31.12.2036	Årssum	236 172	40 480	420	195 272	472 074
31.12.2037	Årssum	236 172	26 360	420	209 392	262 682
31.12.2038	Årssum	236 172	11 250	420	224 502	38 180
31.12.2039	Årssum	38 588	338	70	38 180	0





Nabolagsprofil

Hovinveien 3B - Nabolaget Lille Tøyen/Keyserløkka/Hasle - vurdert av 300 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
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	17 min	1.3 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	9 min	0.8 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	10 min	0.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	15 min	1.2 km
Hersleb videregående skole	17 min	
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min	1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

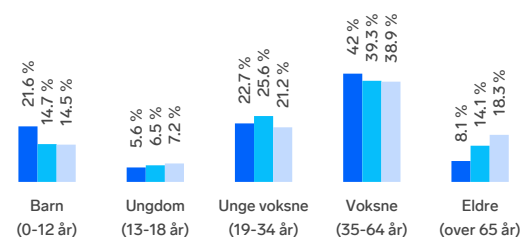
Veldig bra 85/100



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 (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Kampen kunstbarnehage (1-5 år) 26 barn	6 min	0.5 km
Petersborg barnehage (0-5 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

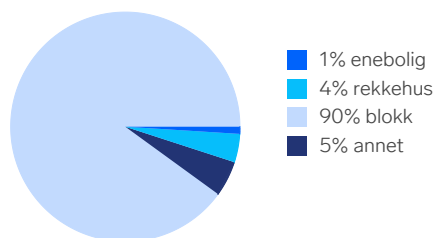
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



«Fantastisk sted å bo med barn!»

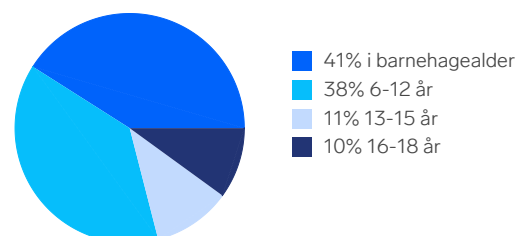
Sitat fra en lokalkjent



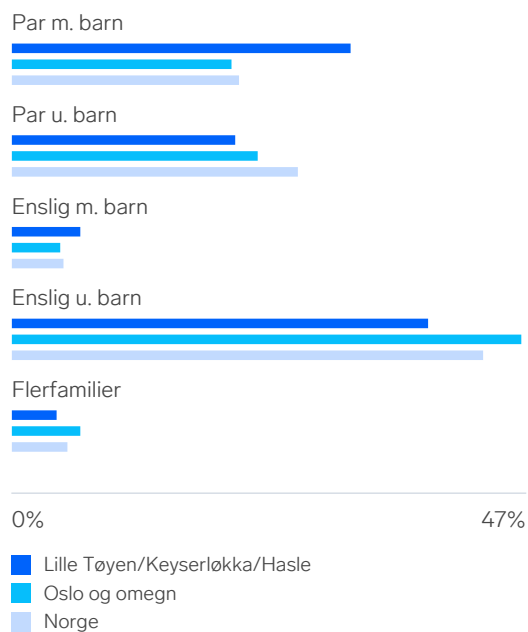
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Tøyen Torg | 11 min  |
|  Apotek 1 Ensjø | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

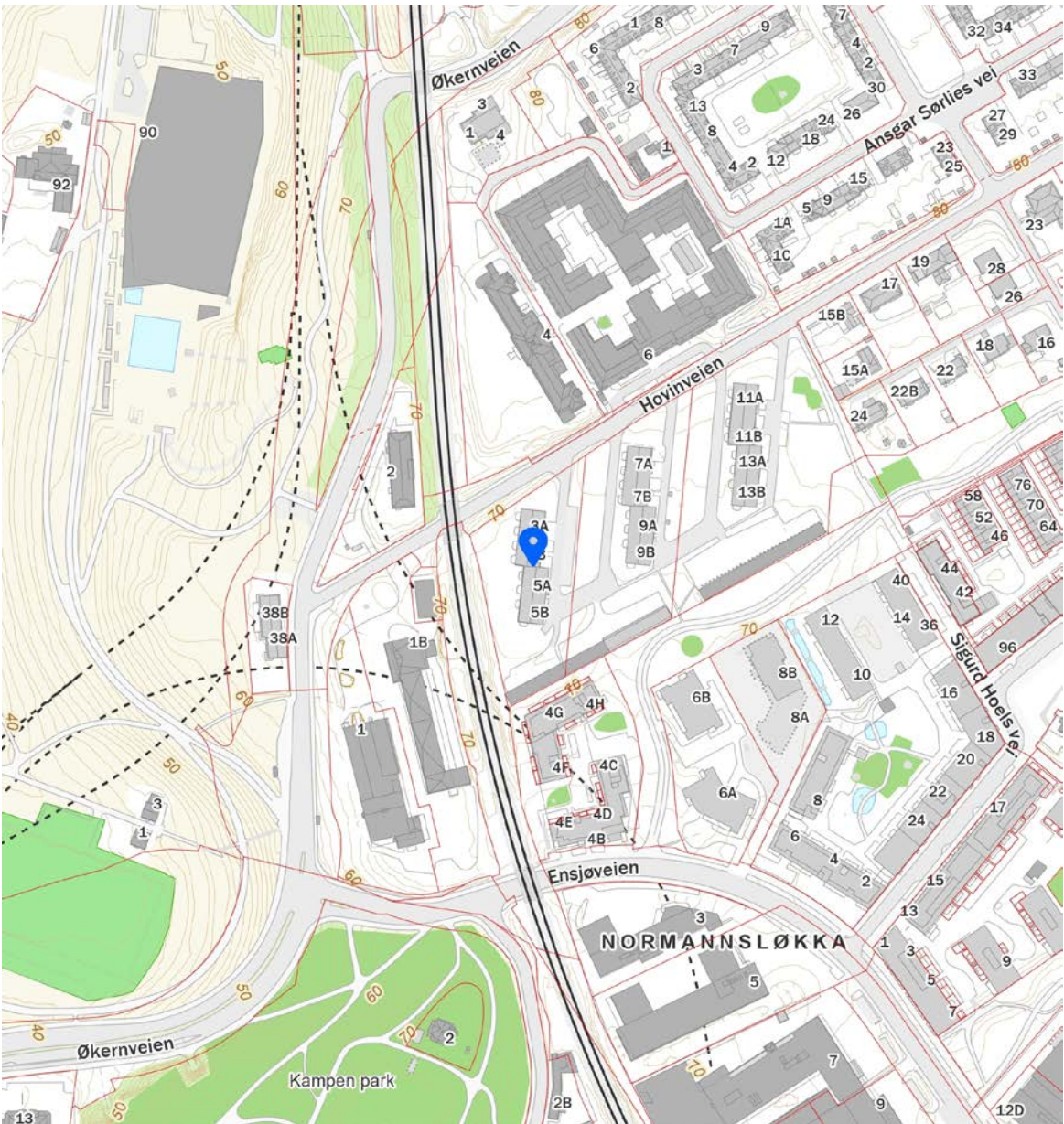
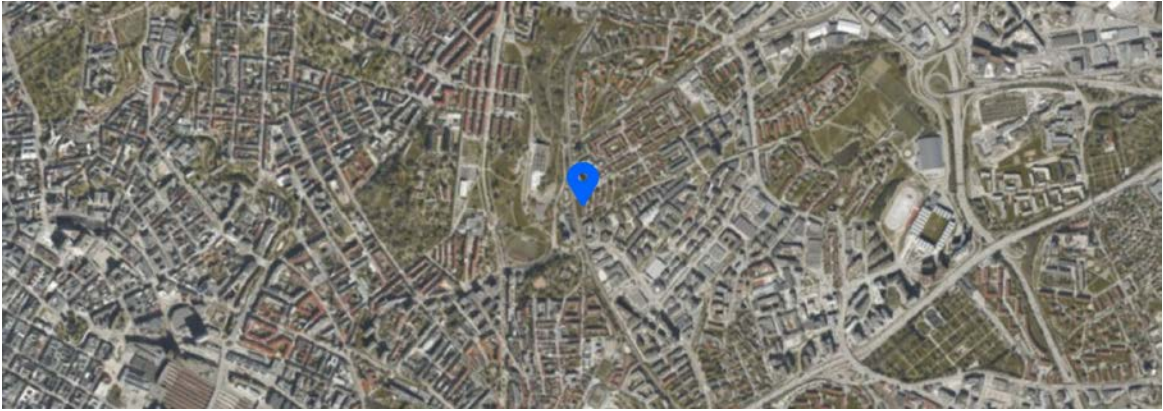


Sivilstand

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



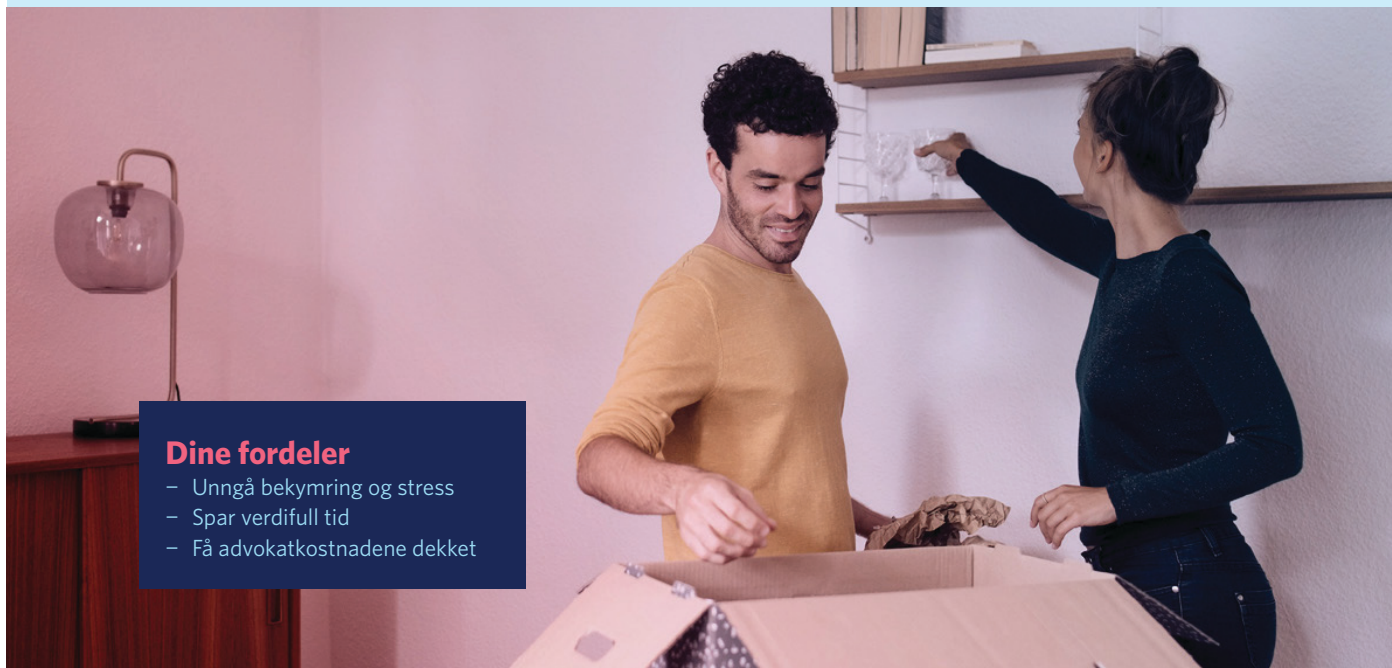
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikrings-selskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 TEPPE** 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-antennor 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING