

Hovseterveien 98



Velkommen til

Hovseterveien 98



Salgsoppgaven produsert 19. mars 2025

HOVSETER / RØA

Lekker og innbydende 2 roms m/ heis og balkong - Fantastisk utsikt - Kort vei til T-bane - Solrike felles takterrasser

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	152 060,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	4 661 348,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 108,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Andreas Solberg
Telefon	454 41 638
E-post	andreas.solberg@nordvikbolig.no




PETER MAY



Kort fortalt

Velkommen til Hovseterveien 98 - En meget pen 2-roms i 6. etasje med heis og attraktiv beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til "alt". Leiligheten holder en god og moderne standard da det er gjort flere oppgraderinger de siste årene. Leiligheten har en romslig balkong på 7 kvm med fatalistisk utsikt mot byen.

Verdt å merke seg:

- Meget pen 2-roms
- Nye gulv i 2022
- Oppgradert kjøkken i 2024
- Heis til alle etasjeplan
- Balkong med flott utsikt
- Stor og praktisk walk-in med garderobeløsning
- Felles takterrasser med gode solforhold
- Borettslaget tilbyr fasiliteter som gjestehybler til leie, trimrom, musikkrom
- Gangavstand til marka, Mærradalen og Bogstad med flotte turområder
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Ingen dok. avgift!

Velkommen!

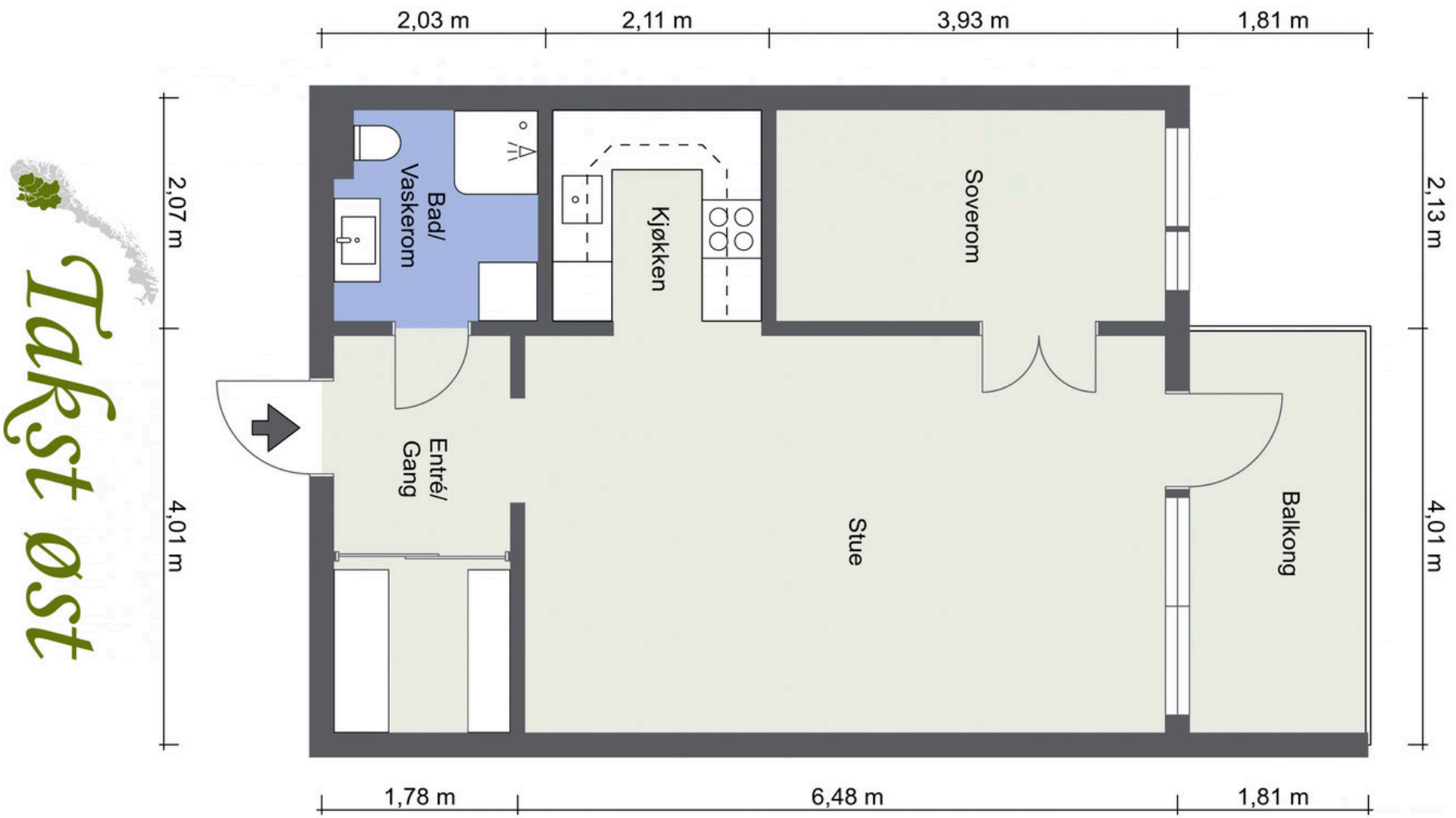
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	7.7 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entre, walk-in/garderobe, bad/vaskerom, soverom, stuen og kjøkken.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7.7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.



Takst øst

Forklaring av bilde/rommet


























Electrolux


Electrolux









Informasjon

Hovseterveien 98

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0048/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 98, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 330 i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Kollektivet Borettslaget, org.nr. 950009845

Selger
Simen Engebretsen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
152 060,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 652 060,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 661 348,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 670 648,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entre, walk-in/garderobe, bad/vaskerom, soverom, stuen og kjøkken.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7.7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
BRL Kollektivet har flere fellestilbud og felleslokaler for beboere. Felleslokalene er ikke bare til felles arrangementer, noen av den kan også leies til eget bruk.

- Allrommet: Her finnes også Kollektivets bibliotek med lesekrok og bordtennisbord
- Badstue
- Gjestehybler
- Langtidshybler/ suppleringsrom
- Selskapslokalet Camilla
- Musikkrom
- Trimrom
- 12-treff
- Vaskerier
- Felles takterrasse

Kontakt megler for mer informasjon om disse punktene - evnt se også info på brl's hjemmeside: brlkollektivet.no.

Innhold

P-rom inneholder: Entré, walk-in med garderobe, bad, stue/kjøkken, soverom.

Leiligheten disponerer også 1 bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Standard

Attraktiv 2-roms leilighet med en gjennomgående god standard. Leiligheten har en fin og praktisk planløsning samt meget sentral beliggenhet. Her kan du flytte rett inn!

Entré: Lys og hyggelig entré med stor og praktisk walkin med stor garderobeløsning som skaper et ryddig førsteinntrykk av leiligheten. Fra entréen er det tilgang til badet.

Kjøkken: Pent kjøkken i åpen løsning mot stue/spisestue. Kjøkkenet er innredet med glatte lyse fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål samt sort glassplate over platetopp. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. I 2024 ble det montert ny benkeplate, ny platetopp Siemens, ny Backsplash, montert walls-to-paint og malt vegg mellom underskap og overskap og ny oppvaskkum.

Stue: God størrelse på stuen med muligheter for å møblere med både sofakrok og spisestue. Den ene veggen i stuen er kledd med spiler. Det er satt inn glassdør mellom stue og soverom, noe som gir en åpen og luftig løsning mellom rommene. Fra stuen er det utgang til overbygget balkong med flott utsikt over byen.

Soverom: Pent soverom i tilknytning til stuen. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og enkel møblering.

Bad: Delikat og innbydende bad oppusset i 2010. Badet er innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett og opplegg til vaskemaskin.

Overflater:
Innvendige gulv: Fliser på bad, forøvrig enstavs parkett i hele leiligheten.
Innvendige vegger: Fliser på bad, forøvrig pusset og malte overflater, en vegg med spiler på stuen.
Himling: Pusset og malte overflater.

Parkering

Borettslaget har egen gjesteparkering for gjester. Det er tidvis mulighet for parkeringsleie, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Gjesteparkering:
Borettslaget har en egen parkeringsplass som kan benyttes til gjesters biler i inntil 48 timer. Biler som står på gjesteparkeringen skal registreres.

Modernisering og påkostninger

2022
- Nytt gulv i hele leiligheten (utenom bad)
- Stue: Montert spilevegg og glassdør mot soverom, montert TVbenk på spilevegg, Philips Hue belysning under TVbenk, montert downlightskasse med åtte spotter, nye sorte dimmere og stikkontakter, montert 2 stk nye sorte Mill Wifi panelovner, malt vegger og ny lufteluke.
- Revet innvendig bod og laget walk-in closet med ny PAX garderobeløsning og skvedører i speil, malt vegger og Philips Hue taklampe
- Malt vegger ved inngangspartt og Philips Hue taklampe
- Soverom: malte overflater, monter plissegardiner og montert gardin på skinne over glassdør
- Bad: satt inn ny termostat til gulvvarme

2024
- Kjøkken: Ny benkeplate, ny platetopp Siemens, ny Backsplash, montert walls-to-paint og malt vegg mellom underskap og overskap og ny oppvaskkum
- Montert nye dusjdører på bad

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eier egenerklæring: Bad fullt renovert i 2010. Dokumentasjon på utført arbeid følger leiligheten. Arbeid utført av: Finn Karlsen a.s murmester på fils/enterprise, Comfort Skøyen på VVS, elektriker'n Madsen på el-installasjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eier egenerklæring: full pigging, nye rør, membran og nytt sluk. Utført i 2010.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht tidligere eiers egenerklæring: 2000-2001: Rehabilitering av fasaden på alle 3 bygg. Utskifting av ytre bekledning (eternittplater), utskifting av foring/isolering, fjerning av asbest i vegge på bakkeplan, utskifting av alle vinduer, balkongdører og ytterdører til oppganger. Utskifting av balkongrekkverk og løsninger for takrenner, tak på balkonger. 2014-2015: Rehabilitering av alle balkonger. Skader på betongdekkene ble reparert manuelt. Balkongdekkene ble så dekket av en membran og malt med en spesialmaling for betong. Alle rekkverk ble skiftet ut. Arbeid utført i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eiers egenerklæring: 1999 - Instellasjon av fellesmålere for strøm, med automatisk avlesning av målerstand/forbruk og mulighet for online monitorering av eget forbruk. 2020 - Bytte/oppgradering av sikringskap og ny effektbryter til varmekabler på bad. Nåværende eier: 2022 - Installert 8 downlights i tak stue, innstallering av nye dimmere/bryter og oppgradering av stikkontakter i leiligheten. Ny termostat til gulvvarme bad. Arbeid utført av Frogner Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I hht forrige eiers egenerklæring: desember 2021 - i regi av borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eiers egenerklæring: 2004 - Utskifting av varmtvannsberedere i alle 3 bygg. 2006 - Utskrifting av alle stigeledninger og horisontale rør for kaldt og varmtvann inn til og i alle leiligheter. Utført i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht tidligere eiers egenerklæring: 2017 - Utskifting av leilighetsdører til dørtype Daloc tredør T40/48 med laminatoverflate. Brann-/lydklasse E130/Rw39dB (RUw 35 dB). 2021 - ENØK tiltak. Varmegjennvinng fra ventilasjon. 2021 - Nytt, oppgradert brannvarslingssytem.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Under oppussing av bad i leilighet over ble det ved et uhell borret igjennom etasjeskillet. Feilen ble rettet opp i av det samme firmaet. Oslo oppussing AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noe trekk fra lite vindu ved soverom og utgangsdør til balkong.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Funnet noen møll ved bodområdet i kjelleren. Området ble behandlet av Anticimex. (2022) Ikke vært flere tilfeller.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Planlagt riving og oppføring av nytt parkeringshus og nye leiligheter i Landingsveien 14. Forventet oppstart av riving 01.06.2025 i følge Borettslaget. I følge reguleringsplanen vil ikke utsikten fra leiligheten påvirkes.

Bygningssakkyndig

Trond-Robert Wilhelmsen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betongkonstruksjon utforet og kledd med fasadeplater.
Yttertak i oppforet betongdekke med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
Felles trapper i granitt.
Etasjeskiller i betong.
Dørcalling.
Felles varmtvann.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2001

Innvendige dører: Glatte innvendige dører til bod og noe nyere dør til bad i leilighet.
Glassdør mellom soverom og stue.

Ytterdører: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Balkong: Sør-Øst vendt balkong på ca. 7 kvm. i betongkonstruksjon tildekket med tre-plast kompositter og rekkverk i stål og glass.

TAKSTMANNENS VURDERING AV TG2 OG TG3:

BYGNINGSDELER MED TG2:
Vinduer og dører
Vinduer og balkongdør er datert 2001. Eier opplyser at ny entredør ble montert i 2017. Normal elde og
slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet alder. Entredør gis TG-1.

Etasjeskille og gulv på grunn
Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av
niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og
ujevnheter ble registrert.

Lokale avvik er målt opp til 15 mm. Totale avvik er målt opp til 19 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Kjøkken Oppsummering av avtrekk
Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Elektrisk
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom
ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
Utførte arbeider med dokumentasjon: utskifting av jordfeilautomater.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste
5 år.
Anbefalte tiltak
Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Våtrom: Bad/Vaskerom Oppsummering av overflater
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Risiko for at lekkasjevann fra installasjoner inne i sisternekasse
ikke ledes til avløp gis TG-2.
Anbefalte tiltak overflater
Etablere lekkasjesikring inne i sisternekasse.

BYGNINGSDELER MED TG3:
Vannledninger
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til
fordelerskap med rør-i-rør system fra 2010 på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på
befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder. Treg stoppekran gis TG-3.
Anbefalte tiltak
Utskifting av stoppekran.
Utbedringskostnader: Under 10 000.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

Andelseieren er en juridisk person.
Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
Et medlem av brukerhusstanden er andelseieren eller ektefellen.
Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
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.

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 108,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, internett og digital-tv (Telenor) nedbetaling av renter/avdrag, fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:
Felleskostnader kr 2 555
Avdrag felleslån kr 550
Renter Felleslån 2 kr 425
Internett kr 250
Avdrag felleslån 2 kr 206
Renter felleslån kr 122

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av

eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 224 910,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 48 996 400,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Global Connect. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Kollektivet er et borettslag på Hovseter i Oslo. Som resten av Hovseter ble Kollektivet også bygget på 70-tallet og det sto innflyttingsklart i 1975/76. Kollektivet består av to høyblokker og en lavblokk med 2-, 3-, 4- og 5-roms leiligheter. Adressen er Hovseterveien 96, 98, 100A, 100B, 102A og 102B.

Det gode naboskapet, dugnadene, fellesmiddagene i lokalet Camilla og 12-treffet er populært i borettslaget. Vaskerier og gjesterom er fortsatt i bruk og trimrommet er blitt oppdatert og veldig populært. Barna våre har fortrinnsrett i barnehagen selv om den nå ikke drives av borettslaget.

Fellesvaskeri med to vaskemaskiner og to tørketromler i sokkeletasjen på hver høyblokk og i lavblokken (100 A). Bruk av vaskeriene er inkludert i felleskostnadene.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og USBL's medlemmer har forkjøpsrett.
Andelen blir annonsert på usbl.no tirsdag 18.03.2025. Usbls medlemmer har frist til tirsdag, 25.03.2025 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Det opplyses om at dersom boligen ikke har vært tilgjengelig for visning, kan forkjøpsretthaveren si seg ubundet av forkjøpsrettkravet innen to uker etter overtagelse av boligen, jfr. Burettslagslova § 4-19.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate,BOB,Vestbo)
3 - Medlem i USBL

Styregodkjennelse

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke
sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 152 060,- pr.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt. Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 03.02.2025: 11 668 514
Andel av saldo: 62 210
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12128925404, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 03.02.2025: 16 853 103
Andel av saldo: 89 851
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2044)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 2 347 969,-
Beløpet ble vedtatt overført til egenkapital.

Budsjettet for 2024 var lagt opp med et forventet underskudd på kr 1 212 049,-
Innkallingen for årsmøte 2025 og tilhørende regnskap for 2024 er pr 19.03.25 ikke klart.
Underskuddet var budsjettert på bakgrunn av forventet reparasjon og vedlikehold av

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer dugnad vår og høst.

Dyrehold

For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret.
Generelt for dyrehold gjelder:
- all avføring fra dyret skal fjernes (samles i pose)
- dyr skal ikke etterlates i leilighet eller på veranda slik at de blir stående å hyle

eller bjeffe
- hunder skal føres i bånd på borettslagets område
- hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.
Styret kan kreve dyret fjernet dersom det forekommer vesentlig brudd på reglene ovenfor.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586943

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 651 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og asfalterte gangveier.

Heisadkomst opp til flott solrik takterrasse med utsikt over Oslo by, Oslofjorden, Holmenkollen og marka.

Beboere har tilgang til fellesvaskeri med industrielle vaskemaskiner og tørketrommel, trimrom med badstue, solarium, bordtennisrom, fellesrom for oppbevaring av sykler og dekkbod. Beboer kan også leie gjestehybler av borettslaget.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik skilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral beliggenhet på Hovseter i et populært og veldrevet borettslag. Her befinner du deg i rolige omgivelser omringet av fine grøntområder høyt over Oslo by. Området kan derfor by på en rekke gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Nedenfor Hovseter finner du blant annet friluftsområdet i Mærradalen med fine turstier til blant annet Bogstad gård / Bogstadvannet, Holmenkollen og til Sørkedalen med videre vei til Nordmarka.

Området er svært barnevennlig med en rekke skoler og barnehager i nærheten. Herunder finner du Barnas Barnehage, Voksen skole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole innenfor 1 km radius.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000 Hovseter og Coop Extra Huseby. Gode handlemuligheter finner du også på Røa Senter, som kan friste med butikker innenfor mote, interiør og velvære. Dette i tillegg til andre servicetilbud som treningssenter, hudpleiesalonger og matservering.

Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon med buss og t-bane. Hovseter T-bane er en spasertur unna, hvor linje 2 tar deg til Oslo S på ca. et kvarter. Nærmeste busstopp ligger nedenfor Hovseterhjemmet, og videre stopper både nattbuss og flybuss ved Huseby skole.

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 6. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1976, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest fasadeendring datert 16.02.2022
Ferdigattest boligblokk datert 20.10.1978

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig.

Gjeldende kommunedelplaner : KDP-17 fra 2015 til 2030.
S-1733: Regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr 31 bnr 11 m.fl.., Hovseterområdet endret reg.pl for trafikkomr. i sydøst (del av Land,ingsvn, Flyvn, Henriks vei og 3013 og 3043, samt felles avkj.)

Pågående byggesaker/reguleringsaker i nærområdet:

Landingsveien 14 - Oppføring av boliger, saksnummer 202455359 - Status - Rammetillatelse gitt.
Det er søkt om å føre opp tre leilighetsbygg på mellom to og fem etasjer, med totalt 56 leiligheter. Leilighetsbyggene har til sammen et bruksareal på 4088 m2. (Borettslaget vil få tildelt 107 parkeringsplasser her - les under annen nyttig informasjon).
De nye byggene komme i forkant av denne leiligheten. I følge reguleringsplanen vil ikke utsikten fra leiligheten påvirkes, ref selgers egenerklæring.

Reguleringssak- 201809548: Henriks vei - Bestilling av oppstartsmøte - Boligbygging og tilrettelegging for myke trafikanter. Det er planlagt åtte byvillaer og alle har forskjellig volum i høyde (4-6 etasjer) og bredde, og volumene er brutt ned med tilbaketrukne hjørner og terrasser. Bebyggelsen trapper seg gradvis ned mot vest ved Gamle Hovsetervei.
Prosjektet er planlagt med ca. 135 leiligheter. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider.

Reguleringssak- 202016695- Gamle Hovsetervei 3 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger: Utbygging av området med ca. 200 nye boliger og utadrettet næring. Ny bebyggelse er i hovedsak lagt i ytterkant langs Stasjonsveien og Landingsveien og skjermer for støy fra veiene. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider.

Reguleringssak- 201920808: Hovseter - Endring av reguleringsplan til varsling - Omregulering til friområde. Planområdet er vist som nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanen. Planforslaget vil gi en omregulering til friområde. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider.

Reguleringssak- 201617238: Hovseterveien 20 og 72 - Detaljregulering - Aldersboliger og utvidelse av Hovseter skole - S-5150. Formål: Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon.

De er ønskelig med 70 - 95 boenheter innenfor eiendommen med tilhørende

servicetilbud som kafé/kantine, fotpleie, frisør, fysioterapi, trimrom, hobbyrom etc. Begge illustrasjonsprosjekter har samme antall leiligheter og fellesareal.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/31/330:
30.03.1977 - Dokumentnr: 6992 - Erklæring/avtale
BEST OM FELLES BRUK AV LEKEPLASSER
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1986 - Dokumentnr: 82070 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

30.08.1974 - Dokumentnr: 16455 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar - 5 for prisen av 1 - Alle privatvisninger gratis kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 913,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 403,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2025

Megler

Andreas Solberg, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Hovseterveien 98

Hovseterveien 98

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	5 min 0.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 4 km

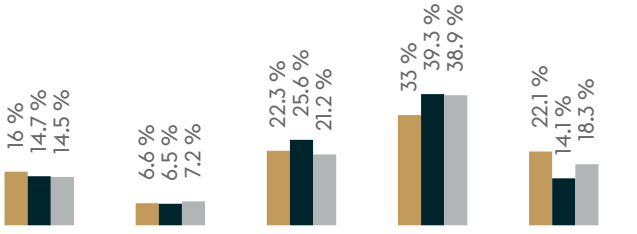
Offentlig transport

Orebakken	Linje 1N, 46	3 min 0.2 km
Hovseter	Linje 2	9 min 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 10.9 km

Barnehager

Hovseter barnehage (1-5 år)	29 barn	0 km
Jarbakken barnehage (1-5 år)	104 barn	2 min 0.2 km
Landingsveien barnehage (1-5 å...	51 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jarbakken/Hamborg	913	417
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Voksen skole	4 min
Hovseter skole	5 min
Hovseter Velvære	2 min
EVO Røa	17 min

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Hovseterveien 98
0768 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
BRA: 55 m^2
BRA-i: 53 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	5	1	0

Supertakst
GNR: 31 BNR: 330 ANR: 53

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Hovseterveien 98
0768 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28207

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system fra 2010 på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder. Treg stoppekran gis TG-3.

Anbefalte tiltak

Utskifting av stoppekran.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og balkongdør er datert 2001. Eier opplyser at ny entredør ble montert i 2017. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet alder. Entredør gis TG-1.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokale avvik er målt opp til 15 mm. Totale avvik er målt opp til 19 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
Utførte arbeider med dokumentasjon: utskifting av jordfeilautomater.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater med normal elde og siltasje. TG-1. Risiko for at lekkasjevann fra installasjoner inne i sisternekasse ikke ledes til avløp gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere lekkasjesikring inne i sisternekasse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.2.2025	**5.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Simen Engebretsen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 03.01.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hovseterveien 98, 0768 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	330	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	53	Leilighetsnr:	106		

Byggeår: **1976 - iflg. EDR.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Hovedbærekonstruksjon forblendet med fasadeplater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 9651.4 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	53	53	0	0	8
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**55**	**53**	**2**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	53	53	0	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, stue og kjøkken. (Takhøyde ca. 245 cm).	
Totalt m²	**53**	**53**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 2,1 m2 (BRA-e). Nr. 5008. Boden ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i stål med glass. Dekke med malte flater. Størrelse: 7,7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2 og 3-lags glass og trekarmer. Malt entredør (EI30/35db) med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er datert 2001. Eier opplyser at ny entredør ble montert i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer og balkongdør er datert 2001. Eier opplyser at ny entredør ble montert i 2017. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet alder. Entredør gis TG-1.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokale avvik er målt opp til 15 mm. Totale avvik er målt opp til 19 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, glassplate/plater over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin (45 cm), integrert stekeovn og induksjon platetopp. Hvitevarer fra Electrolux og Siemens.

Eier opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2006. Oppgradert i 2022 med nye benkeplater, ny oppvaskkum og glassplate/plater over benk. Ny platetopp ble montert i 2020. Ny/brukt stekeovn er montert i 2025.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Avtrekk med kullfiltervifte gis TG-2 (ref. NS3600).

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 20.10.1976 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Baderommet ble pusset opp i 2010.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble pusset opp i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-3**
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system fra 2010 på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. TG-1 gis grunnet alder. Treg stoppekran gis TG-3.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av stoppekran.	
Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utskifting til jordfeilautomater.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Utførte arbeider med dokumentasjon: utskifting av jordfeilautomater. TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på deler av el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales en utvidet el-kontroll.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2010. Nye dusjdører ble montert i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. Risiko for at lekkasjevann fra installasjoner inne i sisternekasse ikke ledes til avløp gis TG-2.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere lekkasjesikring inne i sisternekasse.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Synlig klemt membran i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad/vaskerom med vaskemaskin, veggmontert toalett, dusjdører i herdet glass, speilskap med overliggende belysning, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-1**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon foreligger.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Overflater: 1-stavs elkeparkett	
Eier opplyser at ny parkett ble lagt i 2022.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Gulvoverflater med normal elde og slitasje.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Overflater: malte flater og spilevegg.	
Vegger oppgradert med overflatebehandlinger. Eier opplyser at ny spilevegg ble montert i 2022.	
Oppsummering av øvrig	**TG-1**
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.13 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Himlinger oppgradert med overflatebehandlinger.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater med normal elde og slitasje.

6.14 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedører med speil.
Garderobeinnredning.
Plissegardiner.
Veggmontert tv-benk.

Eier opplyser at nytt inventar ble montert i 2022.

Oppsummering av øvrig TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malt innerdør.
Ståldør med glass.

Eier opplyser at ny ståldør ble montert i 2022.

Oppsummering av øvrig TG-1

Dører med normal elde og slitasje.

6.16 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovner med termostat.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Øvrig: Belysning

Beskrivelse

Downlights.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Engebretsen, Simen	9578-5999-4-3295765	2025-03-01 19:49:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. mar. 2025

Oppdragsnummer
56-0048/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 98, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Simen Engebretsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586943.13.1 (2)
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eier egenerklæring: Bad fullt renovert i 2010. Dokumentasjon på utført arbeid følger leiligheten. Arbeid utført av: Finn Karlsen a.s murmester på fils/enterprise, Comfort Skøyen på VVS, elektriker'n Madsen på el-installasjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eier egenerklæring: full pigging, nye rør, membran og nytt sluk. Utført i 2010.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon foreligger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht tidligere eiers egenerklæring: 2000-2001: Rehabilitering av fasaden på alle 3 bygg. Utskifting av ytre bekledning (eternittplater), utskifting av foring/isolering, fjerning av asbest i vegge på bakkeplan, utskifting av alle vinduer, balkongdører og ytterdører til oppganger. Utskifting av balkongrekkverk og løsninger for takrenner, tak på balkonger. 2014-2015: Rehabilitering av alle balkonger. Skader på betongdekkene ble reparert manuelt. Balkongdekkene ble så dekket av en membran og malt med en spesialmaling for betong. Alle rekkverk ble skiftet ut. Arbeid utført i regi av borettslaget.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eiers egenerklæring: 1999 - Installasjon av fellesmålere for strøm, med automatisk avlesning av målerstand/forbruk og mulighet for online monitorering av eget forbruk. 2020 - Bytte/oppgradering av sikringskap og ny effektbryter til varmekabler på bad. Nåværende eier: 2022 - Installert 8 downlights i tak stue, innstallering av nye dimmere/bryter og oppgradering av stikkontakter i leiligheten. Ny termostat til gulvvarme bad. Arbeid utført av Frogner Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I hht forrige eiers egenerklæring: desember 2021 - i regi av borettslaget.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht forrige eiers egenerklæring: 2004 - Utskifting av varmtvannsberedere i alle 3 bygg. 2006 - Utskrifting av alle stigeledninger og horisontale rør for kaldt og varmtvann inn til og i alle leiligheter. Utført i regi av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I hht tidligere eiers egenerklæring: 2017 - Utskifting av leilighetsdører til dørtype Daloc tredør T40/48 med laminatoverflate. Brann-/lydklasse E130/Rw39dB (RUw 35 dB). 2021 - ENØK tiltak. Varmegjennvinng fra ventilasjon. 2021 - Nytt, oppgradert brannvarslingssytem.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Under oppussing av bad i leilighet over ble det ved et uhell borret igjennom etasjeskillet. Feilen ble rettet opp i av det samme firmaet. Oslo oppussing AS.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe trekk fra lite vindu ved soverom og utgangsdør til balkong.

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

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

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

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

Beskriv: Funnet noen møll ved bodområdet i kjelleren. Området ble behandlet av Anticimex. (2022) Ikke vært flere tilfeller.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Beskriv: Planlagt riving og oppføring av nytt parkeringshus og nye leiligheter i Landingsveien 14. Forventet oppstart av riving 01.06.2025 i følge Borettslaget. I følge reguleringsplanen vil ikke utsikten fra leiligheten påvirkes.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0048/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Engebretsen, Simen	2025-03-01

Identifikasjon

bankID Engebretsen, Simen

SIGNICAT

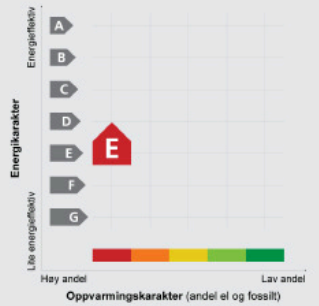
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hovsetervelen 98
Postnr	0768
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	53 / 53
Gnr.	31
Bnr.	330
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1348807
Dato	14.01.2022

Energimerke



Innmeldt av	Simen Hauland

Energiattesten 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 innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovseterveien 98	Gnr: 31
Postnr/Sted: 0768 OSLO	Bnr: 330
Leilighetsnummer: 53	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 14.01.2022 12:20:58	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1348807	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Simen Hauland	

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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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 innetemperaturen

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

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.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet

Tid og sted: Torsdag 23.05.2024 kl. 17:00 - Camilla (Hovseterveien 96)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om endring av husordensreglenes pkt. 3

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag om ekstraordinær bevilgning til styrehonorar
Styret foreslår å øke årets styrehonorar med kr. 100 000 til leder og nesteleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med garasjesaken.

Forberedelse av og gjennomføring av møter med politikere og deputasjon.

Forberedelse og gjennomføring av underskriftskampanje.

Gjennomgang av borettslagets papirarkiv og skanning. Kartlegging av rettigheter, og innhenting av advokathjelp i forbindelse med klage på reguleringsvedtaket, arbeid med tilleggsmerknader til Statsforvalter og arbeid med privatrettslige forhold.

Vi estimerer at det brukt mellom 250-300 timer på dette arbeidet i perioden august 2023 til mai 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 327 600,- godkjennes + kr. 100.000,- i ekstraord. honorar godkjennes.
Totalt kr. 427.600,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av husordensreglenes pkt. 3

Forslag fra Tore Lange

Jeg foreslår at det i husordensreglenes pkt. 3, etter setningen: "Inngangsdørene skal være låst" tas inn følgende:

Forslag til vedtak: Når inngangsdørene i blokkene settes i åpen stilling av håndverkere, ved flytting eller av andre grunner, skal de holdes under oppsyn så lenge de står åpne.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Bakksjø (ikke på valg)
Styremedlem, Solveig Åse Wahl Ekedahl (ikke på valg)
Styremedlem, Håvard Fosseng (på valg)
Styremedlem, Hanne Asp (på valg)
Styremedlem, Mia sofie Landsem (på valg)
Varamedlem, Anna Fryxelius (på valg)
Varamedlem, Morten Lange (på valg)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Håvard Fosseng

Håvard presenterer seg slik: Eg arbeider i IT-organisasjonen til Univeristetet i Oslo, har noko organisasjonserfaring, og har site ein periode i styret. Det er mangt som skal gjerast for å få eit burettslag til å gå rundt, og eg vil gjerne bidra ei stund.

Valgkomitéen innstiller Tjabe Johannes van Lessen

Tjabe presenterer seg slik: Jeg er 27 år gammel og utdannet dataingeniør. Til hverdags jobber jeg med programmering og teamledelse. Jobben min er teoretisk, men jeg har også jobbet i mer praktiske jobber som mekaniker og sykepleierassistent. Jeg ønsker å bidra inn i styret med de erfaringene et bredt interessefelt medfører. Jeg har holdt meg oppdatert på borettslagets saker og er motivert til å bidra i styrearbeidet.

Valgkomitéen innstiller Geneviève Richard

Geneviève presenterer seg slik: Jeg har bodd i Borettslaget Kollektivet i 6 år. Jeg er opprinnelig fra den franske delen av Canada, og har bodd i Oslo siden 2011. Jeg er mamma til tre fantastiske barn under 6 år. Jeg jobber som forsker/postdoc i et viktig prosjekt om mental helse hos gravide hvor kvinnehelse er i fokus (BRAINMINT). Jeg er glad i planter og sammen med barna prøver vi oss med å dyrke forskjellige grønnsaker på balkongen vår. Vi er også med i Voksenenga nærmiljøhage andelslaget for tredje sesong.

Hvorfor vil jeg bli styremedlem?
I borettslaget vårt ser vi en økning av småbarnsfamilier og derfor kan innspill fra småbarn familie være relevant for å bidra til at både store og små trives enda bedre her. Videre ønsker jeg å få ny erfaring og jeg tror at å være en del av styret kan bidra med å utvikle nye arbeidskompetanser. Videre er jeg opptatt av å skape et grønnere bomiljø.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Håvard Fosseng, Tjabe Johannes van Lessen og Geneviève Richard som styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Anna Fryxelius

Anna er tredje generasjons Kollektiv-beboer. Jobber med frivillighet og har eget firma.

Opptatt av det spesielle med vårt borettslag

Valgkomitéen innstiller Morten Lange

Morten har bodd i borettslaget sien 2017 og sittet i styret i to år og som varamedlem i ett år. Jobber
som overingeniør i vann og avløpsetaten.

Forslag til vedtak: Generalforssamlingen velger Anna Fryxelius og Morten Lange som varamedlemmer for ett år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i år bestått av:

Rigmor Guthaug (på valg)
Mette Nergård (ikke på valg)
Christine Fabara (ikke på valg)

Valgkomitéen innstiller Andrea Amina Martinuzzi som medlem av valgkomitéen.

Andrea Amina Martinuzzi er 32 år og har bodd i Kollektivet i 2,5 år. Jobber som pedagogisk leder i barnehage og har en sønn på 5 år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Andrea Amina Martinuzzi som medlem av valgkomitéen for to år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 656 551**	**4 794 671**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 347 969	1 407 145
Tilbakeføring av avskrivning	190 290	199 915
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 661 218	-1 745 180
B. Årets endring disponible midler	**877 042**	**-138 121**
C. Disponible midler	**5 533 592**	**4 656 551**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 691 988	6 406 072
Kortsiktig gjeld	-158 396	-1 749 521
C. Disponible midler	**5 533 592**	**4 656 551**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 796 600	9 331 739	9 641 718	9 931 008
Leie forretningslokaler	1	220 644	207 180	220 644	229 470
Sum leieinntekt		**10 017 244**	**9 538 919**	**9 862 362**	**10 160 478**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	34 891	0	0
Diverse inntekt	3	29 275	56 250	7 000	7 000
Sum annen inntekt		**29 275**	**91 141**	**7 000**	**7 000**
Sum inntekt		**10 046 519**	**9 630 060**	**9 869 362**	**10 167 478**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	67 235	40 408	42 000	46 000
Styrehonorar	4	315 000	295 000	315 000	327 600
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	190 290	199 915	261 000	261 000
Driftskostnad					
Energikostnad		682 637	849 097	900 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokale	6	760 673	958 361	782 000	826 640
Kommunale avgifter/renovasjon		1 430 103	1 196 497	1 430 000	1 676 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	442 713	444 286	446 000	463 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	114 307	353 428	160 000	795 000
Reparasjon og vedlikehold	9	623 689	1 252 197	805 000	2 600 000
Revisjonshonorar		11 200	10 477	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		254 045	246 885	254 000	268 000
Andre honorar		70 543	81 060	170 000	180 000
Kontorkostnad		7 149	10 511	12 800	13 500
TV/bredbånd		1 031 706	851 411	900 000	1 047 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		425	0	0	0
Kontingent og gaver		42 300	47 421	46 000	44 000
Forsikring		602 208	568 461	603 000	632 000
Andre kostnader		41 008	39 555	38 000	39 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	-241	78	0	0
Sum kostnad		**6 686 988**	**7 445 049**	**7 175 800**	**10 230 740**
Driftsresultat		**3 359 532**	**2 185 011**	**2 693 562**	**-63 262**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		152 941	56 973	60 000	60 000
Rentekostnad		1 164 503	834 839	893 682	1 208 787
Netto finansposter		**1 011 562**	**777 866**	**833 682**	**1 148 787**
Årsresultat		**2 347 969**	**1 407 145**	**1 859 880**	**-1 212 049**
Overført til/fra annen egenkapital		2 347 969	1 407 145	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 347 969**	**1 407 145**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Kollektivet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	490 903	490 903
Bygninger	5	25 359 144	25 359 144
Andre driftsmidler	5	2 063 832	2 254 122
Sum anleggsmidler		**27 913 879**	**28 104 169**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		80 352	101 817
Kundefordringer		147 491	64 061
Andre kortsiktige fordringer		85 725	17 900
Forskuddsbetalte kostnader		302 430	1 047 107
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 075 990	5 175 187
Sum omløpsmidler		**5 691 988**	**6 406 072**
SUM EIENDELER		**33 605 867**	**34 510 240**

Balanse 2023 Borettslaget Kollektivet

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 900	13 900
Sum innskutt egenkapital		**13 900**	**13 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 453 638	-4 801 608
Sum opptjent egenkapital		**-2 453 638**	**-4 801 608**
Sum egenkapital	10	**-2 439 738**	**-4 787 708**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	30 188 209	31 849 427
Borettsinnskudd		5 699 000	5 699 000
Sum langsiktig gjeld		**35 887 209**	**37 548 427**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 904	35 487
Leverandørgjeld		1 588	1 544 204
Påløpne renter		114 433	120 251
Annen kortsiktig gjeld		19 471	49 579
Sum kortsiktig gjeld		**158 396**	**1 749 521**
Sum gjeld		**36 045 605**	**39 297 948**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 605 867**	**34 510 240**
Pantstillelser	12	35 887 209	37 548 427

Sted:_____ Dato:_____

Eilen Bakksjø
Styreleder

Håvard Fosseng
Styremedlem

Mia sofie Landsem
Styremedlem

Solveig Åse Wahl Ekedahl
Styremedlem

Hanne Asp
Styremedlem

2 Borettslaget Kollektivet Org. nr 950009845

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntekstsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Kollektivet

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 513 484	5 251 092
3606 Utleie gjestehybler/korttidsleie, Camilla	86 700	68 625
3609 Leie parkering	402 255	404 460
3617 Leie trimrom	35 400	33 400
3618 Leietillegg strøm	684	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	336 708	336 708
3640 Leie basestasjon	143 489	180 721
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 131 088	794 683
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 672 917	1 769 900
3690 Utleie hybler langtid	473 875	492 150
3605 Leie barnehage	220 644	207 180
Sum	**10 017 244**	**9 538 919**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
6394 Netto underskudd driftssameie	-241	78
Sum	**241**	**-78**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 000	700
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	28 275	55 550
Sum	**29 275**	**56 250**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5360 Honorarer fra lønnssystemet	20 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	47 235	41 448
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	0	-1 040
5802 Aga grl sykelønn	0	1 040
5830 Refusjon feriepenger fra lønnssystemet	0	-1 040
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	315 000	295 000
Sum	**382 235**	**335 408**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,59

2 Borettslaget Kollektivet Org. nr. 950009845

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Brannanlegg 1	Brannanlegg 2	Dusjkabinetter	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	490 903	25 359 144	250 000	90 375	217 200	58 521
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	490 903	25 359 144	250 000	90 375	217 200	58 521
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	244 443	85 856	217 200	58 521
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	490 903	25 359 144	5 557	4 519	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	16 667	6 025	0	0
Anskaffelsesår :	1973	1973	2009	2009	2006	2008
Antatt levetid i år :			15	15	5	5

	Vaskemaskin PW 6065-1	Vaskemaskin PW 6065-3	Sittegruppe	Rekkverk	Ventilasjonsanle	Varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 110	23 654	82 500	59 075	149 238	2 276 123
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 110	23 654	82 500	59 075	149 238	2 276 123
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 110	23 654	82 500	23 138	28 189	379 354
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	35 937	121 049	1 896 770
Årets avskrivninger :	0	0	0	5 907	9 949	151 741
Anskaffelsesår :	2006	2006	2017	2020	2021	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5	10	15	15

Borettslaget består av 161 enheter og 19 utleie objekter.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586943.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 9 900 kvm. G.nr 31, b.nr 330.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	301 813	285 000
6340 Heisalarm	0	8 143
6360 Annet renhold	52 539	159 732
6361 Fast renhold	174 000	145 500
6362 Skadedyrutryddelse	0	7 220
6364 Matteleie	93 541	80 815
6391 Snømåking/strøing/feiing	51 250	64 018
6392 Containerleie/tømming	36 975	70 073
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	50 555	137 860
Sum	**760 673**	**958 361**

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Kollektivet

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av programmer	38 681	40 254
6450 Leie parkering	404 032	404 032
Sum	**442 713**	**444 286**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	4 515	0
6540 Inventar	67 877	188 035
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 530	3 934
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	25 468	138 174
6552 Vedlikehold Trimrom	11 906	23 284
6581 Programvare	1 011	0
Sum	**114 307**	**353 428**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	26 603	0
6602 Vedlikehold VVS	33 213	87 750
6603 Vedlikehold elektro	35 475	16 984
6605 Vedlikehold uteområder	0	161 976
6610 Andre vaktmestertjenester	17 800	250 277
6611 Vedlikehold heiser	152 109	117 903
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	217 930	9 250
6616 Vedlikehold vaskeri	15 498	34 346
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	-5 759	12 541
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 075	16 622
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	27 865	45 415
6644 Fasade/balkonger	0	41 556
6648 Vedlikehold dører og porter	24 740	165 410
6663 Vedlikehold ventilasjon	42 061	31 418
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	349	24 033
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	14 730	226 717
Sum	**623 689**	**1 252 197**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

2 Borettslaget Kollektivet Org. nr. 950009845

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 900	0	13 900
Sum innskutt egenkapital	**13 900**	**0**	**13 900**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-4 801 608	2 347 970	-2 453 638
Sum opptjent egenkapital	**-4 801 608**	**2 347 970**	**-2 453 638**
Sum egenkapital	**-4 787 708**	**2 347 970**	**-2 439 738**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Kollektivet

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**12128925404**	**114758568**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2003
Rentesats:	5.50 %	2.475 %
Betingelser:		Fastrente 10 år
Beregnet innfridd:	30.09.2044	01.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	22 463 567	30 355 000
Lånesaldo 01.01:	17 772 500	14 076 927
Avdrag i perioden:	471 663	1 189 555
Lånesaldo 31.12:	**17 300 837**	**12 887 372**
Saldo 5 år frem i tid:	14 781 332	6 479 999

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114758568	1	164 219	164 219
	18	133 012	2 394 216
	1	118 701	118 701
	2	108 889	217 778
	12	104 031	1 248 372
	19	94 435	1 794 265
	34	93 669	3 184 746
	1	92 281	92 281
	52	68 708	3 572 816
	2	49 993	99 986
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128925404	1	220 459	220 459
	18	178 565	3 214 170
	1	159 352	159 352
	2	146 180	292 360
	12	139 658	1 675 896
	19	126 775	2 408 725
	34	125 747	4 275 398
	1	123 884	123 884
	52	92 238	4 796 376
	2	67 114	134 228

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	30 188 209
Innskuddskapital	5 699 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**35 887 209**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**25 850 047**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 5 647 600.-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kollektivet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kollektivet

Styreleder	Ellen Bakksjø (sign.)	26.04.2024
Styremedlem	Håvard Fosseng (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Hanne Asp (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Solveig Åse Wahl Ekedahl (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Mia sofie Landsem (sign.)	26.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kollektivets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: E22E3-EPOLO-CDVHY-203Y7-XOO3F-UIC3F

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E22E3-EPOLO-CDVHY-203Y7-XOO3F-UIC3F

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2024-04-29 09:07:51 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E2E3-EPDLO-CDWHY-2D3Y7-XOD3F-UHCBF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Kollektivet

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ellen Bakksjø
Styremedlem, Solveig Åse Wahl Ekedahl
Styremedlem, Håvard Fosseng
Styremedlem, Hanne Asp
Styremedlem, Mia sofie Landsem
Varamedlem, Anna Fryxelius
Varamedlem, Morten Lange

Styret i Borettslaget Kollektivet består av 4 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Kollektivet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Kollektivet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950009845
Borettslaget Kollektivet består av 141 boliger og 20 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Kollektivet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586943. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Kollektivet bruker Lettstyrt som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- HMS-tavlene i oppganger/etasjer er oppdatert med ny informasjon (heisstans).
- Internkontroll av bygninger og uteområder.
- Sakkyndig kontroll av brannvarslingsanlegget.
- Sakkyndig kontroll av slukkeutstyr på fellesområdene.
- Sakkyndig kontroll av heiser.
- Oppfølging av innbrudd (under arbeid).
- Radonmåling - forebyggende tiltak (under arbeid).
- Bruksanvisningsvideo til kontrollpanelene til brannvarslingsanlegget har blitt laget.
- Oppstart av termoanalyse av fasader (under arbeid).
- Kartlegging av mulige ENØK-tiltak i samarbeid med ENØK-gruppen under ledelse Knut Bryn (under arbeid).
- Tiltak for å hindre at snø faller fra gesimser ned i barnehagen i 98 utført sommeren 2023.
- Sjekklister til beboere med temaene brannvern og elektrisitet sendt ut til beboere høsten 2023.

- Kontainer -Styret leide inn en komprimatorbil for beboere som hadde behov for å kaste ting (høsten 2023)
- Registering av beboere som trenger assistanse ved evakuering og kjæledyr i borettslaget.

Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige ordinære styremøter i hele perioden i tillegg til to ekstraordinære møter for å behandle enkeltsaker. I tillegg har deler eller hele styret hatt flere arbeidsmøter for dedikerte saker samt forberedelser til beboermøte og generalforsamling.

Styret har produsert og sendt ut/hengt opp månedlige utgaver av styret informerer, besvart skriftlige henvendelser fra beboere i Lettstyrt (over 150 bare siden januar) og oppdatert borettslagets nettside med ny informasjon ved behov.

Styret har programmert og/eller oppdatert i overkant av 60 digitale nøkler.

Styrets nye beredskaps-mobil har gått på omgang blant noen av styrets medlemmer. Vi har tatt imot og besvart gjennomsnittlig to til fire henvendelser i måneden.

Styret har påbegynt et oppryddingsarbeide av borettslagets gamle papirarkiv og digitalistert noe av dette.

Styret har også fulgt opp borettslagets drifts- og fellesavtaler og borettslagets økonomi.

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER I ÅRET SOM GIKK:

BEBOERMØTE

Det ble avholdt et informasjonsmøte for alle beboere den 29.02.24. Hovedtemaene på møtet var:

- Kanaler for informasjon og kommunikasjon
- Forberedelse til generalforsamling
- Garasjesaken
- Opphør av felles TV-avtale
- Ny digital booking for gjestehybler og Camilla

BOOKING/BETALINGSLØSNING FOR CAMILLA OG GJESTEHYBLER (NY)

En av styret faste oppgaver er å behandle leie-forespørsler av gjestehybler og Camilla. For å lette prosessen for både leietaker og styret, har styret inngått avtale med Gibbs om bruk av deres system. Det tas i bruk i skrivende stund.

DRIFTS- OG FELLESAVTALER

Avvikling av fellesavtale for TV

Med bakgrunn økte priser og at beboerundersøkelsen viste at et stort flertall i borettslaget ikke er ikke benytter seg av lineær TV, valgte styret å si opp avtalen fra 01.04.2024. Vår internettleverandør kan tilby rabatterte priser og styret har tilrettelagt så godt som mulig for beboere som ønsker å inngå individuell avtale. Styret har også bistått beboere som har hatt behov for praktisk hjelp.

Barnehagen -ny leieavtale

Borettslaget er i en dialog om en ny og oppdatert leieavtale med Hovseter Barnehage. Avtalen er ikke klar i skrivende stund.

Heisservice

Styret har inngått en ny og gunstigere avtale hos KONE der vi har fått rabatt via Usbl.

Internett

Styret fulgt opp fellesavtalen vår med Global Connect.

Snøbrøyting

Borettslaget har hatt en avtale med Hovseter Vaktmestersentral om snøbrøyting og strøing også denne vinteren. Styret har hatt en tett kontakt og oppfølging med HVS, noe som har resultert i at de har levert en bedre tjeneste. Det har til tider vært en større utfordring med de kommunale veiene (f. eks.gangveien fra gjesteparkeringen og opp til 96-102), der det ikke har vært like lett å nå igjennom med klager. Styret ser at vi trenger oftere snømåking rundt inngangspartiene enn det vaktmesteren har fått til og vil finne en bedre løsning for neste vinter.

Renhold

Borettslaget har egne avtaler om renhold og matteleie. For å bedre hygienen på Camilla, har vi inngått en utvidet avtale om renhold på Camilla og gjestehybler (sistenevnte er ikke satt i gang i skrivende stund).

Vaktmester- og renholdstjenester

Borettslaget har sagt opp avtalen med Grønt & Hvitt og inngått ny avtale med Vaktmester Andersen. De skal levere samme tjenester som Grønt & Hvitt og beboerne skal ikke merke noen forskjell. Bakgrunnen for byttet er at styret skal få lettet sin arbeidsbyrde ved at Vaktmester Andersen benytter seg av Lettstyrt.

Styret har jevnlig oppfølging av disse tjenestene.

DUGNADER

Høstdugnaden ble avholdt den lørdag den 21.10 med godt oppmøte og god arbeidslyst. Det ble gjennomført en egen Camilladugnad den 11.04 der alt av finservise, bestikk og glass ble sortert og vasket. Vårdugnaden er i skrivende stund ikke avholdt, men er planlagt avholdt den 14. mai.

GARASJESAKEN

Til tross for iherdig motstandsarbeid fra vår side (blant annet møter med politikere og deputasjon på rådhuset), fikk eieren av garasjehuset i Landingsveien 14, godkjent sin omreguleringsplan av Bystyret i oktober. Kort tid etter ble bygget solgt til Attivo AS.

Styret i borettslaget ved leder og nestleder, samt beboer Maria Kielland Krag fra garasjeutvalget, har fortsatt å holde trykket oppe og lagt ned mange timer arbeid også etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Med hjelp av advokatkontoret i USBL, sendte vi inn en klage på vedtaket til kommunen. Klagen er i skrivende stund til behandling hos Statsforvalteren.

Vi har fra april 2024 engasjert advokathjelp med spesialkompetanse innen plan- og eiendomsrett. Tiltakshaver (garasjeeier) søkte om dispensasjon fra den vedtatte reguleringsplanen i april og styret sendte vi inn våre bemerkninger via vår advokat. Attivo har forespurt et møte med styret, men dette er i skrivende stund ikke avholdt, etter utsettelse fra Attivos hold.

VEDLIKEHOLD

Innendørs

Innkjøp av utstyr på trimrommet og fjerning av gammelt og dårlig utstyr.

Styret er i skrivende stund i gang med å innhente tilbud på rens av ventilasjonskanalene. Kanalrensen planlegges gjennomføres rett før eller etter sommerferien.

Det er blitt kjøpt ny steamer, fryser og drikkekjøleskap til Camilla

Vaskemaskiner og tørketromlene - styret har fortløpende fulgt opp reparasjoner via Miele. Én tørketrommel i 98 er byttet ut gjennom forsikringsdekning pga. sviskade.

Garasjeportene (særlig den på midterste plan) har krevd mange reparasjoner denne perioden. Mange deler er nå byttet ut og styret håper at det nå vil holde en lang stund.

Heiser -det har også vært en del behov for reparasjoner i begge heisene.

Utendørs

Styret har gjennom hele 2023 fulgt opp reparasjoner av dørpumper på ytterdørene. Dørene og pumpene bærer preg av slitasje, og styret har innhentet tilbud fra entreprenører på utskiftning av ytterdørene som en del av oppussing/vedlikehold av fellesområdene.

Skjærsminbusken på baksiden av lavblokken og flere syrinbukser har blitt beskåret.

Styret har gjennomført et dreneringsprosjekt på barnehagens uteområde som nå følges opp igjen da det ikke ser ut som om det har vært helt vellykket arbeid fra entreprenørens side.

KOLLEKTIVETS FELLESLOKALER, FELLESTILTAK OG SOSIALE LIV

Camilla er i full bruk både til både fellesmiddager og 12-treffet. Lokalet har også i år vært hyppig leid ut til beboeres egne arrangementer. Leien er justert til kr. 1000,- for både intern og familie/venner. De seks matgruppene har stort sett klart å servere 1-3 middager i sine uker. Antallet spisende har variert litt, men stemningen er alltid god.

Gjestehybler -det har i perioden vært stort trykk på våre gjestehybler. Styret anslår at vi gjennom 2023 har hatt 70-80% belegg. Styret forsøker å behandle bookinger fortløpende. Med nytt bookingsystem vil henting av nøkler skje mere sømløst, uten at man er avhengig av å finne vaktmester eller kontakte booking-ansvarlig for support.

Som et tiltak for at alle skal møte gjestehybelen i en tilstand som forventes med tanke på renhold, skal det innføres ekstra rutinemessig månedlig rengjøring av ekstern partner. Leiepris er økt til kr. 250 per natt. Vi ber om at alle er oppmerksomme på at de booker per natt de vil benytte hybelen, for å unngå misforståelser.

Allrommet er mer og mer i bruk. Lokalet kan leies til eksklusiv bruk, men brukes også felles. Det lille biblioteket der beboere kan sette fra seg og/eller låne bøker er også populært. Styret holder sine styremøtet på Allrommet.

Trimrommet er fortsatt et av borettslagets mest populære tilbud og har vært flittig brukt. Det er 52 husstander som har betalt trimromsavgiften for 2024. Styret gjennomførte en spørreundersøkelse for å få oversikt blant annet hvilke apparater som er mest i bruk.

Styret har kjøpt inn ny tredemølle, ellipsemaskin og treningsbenk, samt fjernet ødelagt utstyr. Det er åpnet for inngang fra kjelleretasjen i 98 og garderoben der har fått nye dusjforheng og skohylle.

Musikkrommet er nå åpnet for bruk. Rommet er blitt et flerbruksrom og har i tillegg til et piano, fått installert en lang pult som kan brukes til hjemmekontor, sybord og annet kreativt bruk.

Suppleringsrommene forvaltes av styret og vi har per i dag ingen hybler under oppussing. Hybelen i 1.etg 98, ble utbedret for mugg i primo januar og flyttet inn i umiddelbart etterpå.

Per i dag er det to ledige hybler, der de to første interne på ventelisten er kontaktet. Om de ikke ønsker å leie, vil det gjøres en utlysning internt i Kollektivet. To hybler mangler leiekontrakt og nye påminnelser er sendt ut. Av de øvrige hyblene, er 2 utleid til eksterne og resten til interne leietakere.

Dette er et tilbud som virker attraktivt for andelseierne, dog går etterspørselen litt i rykk og napp¿

Facebook-gruppe- Kollektivets Facebook-gruppe er til hygge og nytte for alle i borettslaget. Her kan alt fra nyttårshilsener til «sykkel gis bort» postes. Gruppen har i skrivende stund 170 medlemmer. Ønsker du å bli medlem så finner du siden ved å søke etter Borettslaget Kollektivet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet torsdag 23.05.2024 kl. 17:00 - Camilla (Hovseterveien 96).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mia Landsem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 33

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag om ekstraordinær bevilgning til styrehonorar
Styret foreslår å øke årets styrehonorar med kr. 100 000 til leder og nesteleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med garasjesaken.

Forberedelse av og gjennomføring av møter med politikere og deputasjon.

Forberedelse og gjennomføring av underskriftskampanje.

Gjennomgang av borettslagets papirarkiv og skanning. Kartlegging av rettigheter, og innhenting av advokathjelp i forbindelse med klage på reguleringsvedtaket, arbeid med tilleggsmerknader til Statsforvalter og arbeid med privatrettslige forhold.

Vi estimerer at det brukt mellom 250-300 timer på dette arbeidet i perioden august 2023 til mai 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 427.600,- vedtatt. (1 blank stemme ang. ekstraord. honorar på kr. 100.000,-).

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av husordensreglenes pkt. 3

Forslag fra Tore Lange
Jeg foreslår at det i husordensreglenes pkt. 3, etter setningen: "Inngangsdørene skal være låst" tas inn følgende:
Forslag til vedtak:
Når inngangsdørene i blokkene settes i åpen stilling av håndverkere, ved flytting eller av andre grunner, skal de holdes under oppsyn så lenge de står åpne.

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Håvard Fosseng

Håvard presenterer seg slik: Eg arbeider i IT-organisasjonen til Univeristetet i Oslo, har noko organisasjonserfaring, og har site ein periode i styret. Det er mangt som skal gjerast

for å få eit burettslag til å gå rundt, og eg vil gjerne bidra ei stund.

Valgkomitéen innstiller Tjabe Johannes van Lessen

Tjabe presenterer seg slik: Jeg er 27 år gammel og utdannet dataingeniør. Til hverdags jobber jeg med programmering og teamledelse. Jobben min er teoretisk, men jeg har også jobbet i mer praktiske jobber som mekaniker og sykepleierassistent. Jeg ønsker å bidra inn i styret med de erfaringene et bredt interessefelt medfører. Jeg har holdt meg oppdatert på borettslagets saker og er motivert til å bidra i styrearbeidet.

Valgkomitéen innstiller Geneviève Richard

Geneviève presenterer seg slik: Jeg har bodd i Borettslaget Kollektivet i 6 år. Jeg er opprinnelig fra den franske delen av Canada, og har bodd i Oslo siden 2011. Jeg er mamma til tre fantastiske barn under 6 år. Jeg jobber som forsker/postdoc i et viktig prosjekt om mental helse hos gravide hvor kvinnehelse er i fokus (BRAINMINT). Jeg er glad i planter og sammen med barna prøver vi oss med å dyrke forskjellige grønnsaker på balkongen vår. Vi er også med i Voksenenga nærmiljøhage andelslaget for tredje sesong.

Hvorfor vil jeg bli styremedlem?
I borettslaget vårt ser vi en økning av småbarnsfamilier og derfor kan innspill fra småbarn familie være relevant for å bidra til at både store og små trives enda bedre her. Videre ønsker jeg å få ny erfaring og jeg tror at å være en del av styret kan bidra med å utvikle nye arbeidskompetanser. Videre er jeg opptatt av å skape et grønnere bomiljø.

Vedtak:
Valgt ble: Tjabe Johannnes van Lessen for 2 år.

Valgt ble: Håvard Fosseng for 2 år.

Valgt ble: Genevieve Richard for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Anna Fryxelius

Anna er tredje generasjons Kollektiv-beboer. Jobber med frivillighet og har eget firma. Opptatt av det spesielle med vårt borettslag

Valgkomitéen innstiller Morten Lange

Morten har bodd i borettslaget sien 2017 og sittet i styret i to år og som varamedlem i ett år. Jobber
som overingeniør i vann og avløpsetaten.

Vedtak:
Valgt ble: Anna Fryxelius for 1 år.

Valgt ble: Morten Lange for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i år bestått av:

Rigmor Guthaug (på valg)

Mette Nergård (ikke på valg)
Christine Fabara (ikke på valg)

Valgkomitéen innstiller Andrea Amina Martinuzzi som medlem av valgkomitéen.

Andrea Amina Martinuzzi er 32 år og har bodd i Kollektivet i 2,5 år. Jobber som pedagogisk leder i barnehage og har en sønn på 5 år.

Vedtak:
Valgt ble: Andrea Amina Martinuzzi

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Mia Landsem /S/
Protokollvitne

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap
usbl

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet
Hovseterveien 98
0768 OSLO

Vår ref.: 2/106
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Simen Engebretsen

Fødselsdato eier: 23.05.1991

Organisasjonsnr: 950 009 845
Andelsnr: 53

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 108**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 555
	Avdrag felleslån	550
	Renter felleslån 2	425
	Internett	250
	Avdrag felleslån 2	206
	Renter felleslån	122

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	152 060	Gjeld siste årsoppg.:	152 060
Klient ajourf. lån:	29 081 414,91	Klient gj. s. årsoppg.:	28 521 616

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 03.02.2025: 11 668 514
Andel av saldo: 62 210
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12128925404, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 03.02.2025: 16 853 103
Andel av saldo: 89 851
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2044)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellen Bakksjø
Adresse:	Hovseterveien 98
Postnr/-sted:	0768 OSLO
Telefon:	Mob.: 45316775
E-post:	styret@brlkollektivet.no
Webside:	www.brlkollektivet.no

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet
Hovseterveien 98
0768 OSLO

Vår ref.: 2/106
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Simen Engebretsen

Fødselsdato eier: 23.05.1991

Organisasjonsnr: 950 009 845

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	152 060	Andre inntekter:	1 176
Annen formue:	25 379	Utgifter:	6 880		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 400
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	53

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	31/330		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9900

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0604

Etasje:	6	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap ((Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering: P-plass i P-hus borettslaget leier for de fleste leilighetene. Borettslagets leieavtale gjelder til 2025. P-plass følger leil. for de leilighetene som har plass.

Styret kan kontaktes via borettslagets hjemmeside www.brlkollektivet.no - Gå til "Kontakt" og følg link til Lettstyrt.Ved spesielle behov kan styret ev. kontaktes på 45316775. Mest mulig info bør gis til megler direkte fra selger, uten at styret må involveres. Styret opplever at mye av infoen de får forespørsler om, sitter andelseierne på allerede.

Borettslaget Kollektivet har et eget trimrom i kjelleretasjen i nr. 98. Det påløper en årlig kostnad for bruk av trimrommet. For mer opplysninger, se borettslagets hjemmeside www.brlkollektivet.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	**Vår ref.:**	2/106	**Fødselsdato eier:**	23.05.1991
Hovseterveien 98	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0768 OSLO	**Eiere:**	Simen Engebretsen		

Organisasjonsnr: 950 009 845

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

For

Borettslaget Kollektivet org nr 950 009 845

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1973 med senere endringer, og sist endret den 21. mai 2015

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Borettslaget Kollektivet er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette, herunder skaffe andelseierne servicetiltak og organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. En del av borettslagets boliger (begrenset til 16 hybler og ett kollektiv à tre hybler) kan leies bort til andre enn andelseierne etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (karmer, glass mv.), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Den enkelte andelseier har ansvar for enhver kostnad knyttet til innglassing på balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av innglassing på balkong. Den enkelte andelseier har ansvar for enhver kostnad knyttet til innglassing av balkonger.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer/balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dersom borettslaget ved gjennomføring av sitt vedlikehold må fjerne innglassing på balkonger, er kostnadene med demontering/remontering av innglassing på balkonger samt enhver annen kostnad som borettslaget som følge av innglassingen, den enkelte andelseiers ansvar. For eksempel om innglassing ikke kan remonteres etter gjennomført vedlikehold, må den enkelte andelseier bekoste ny innglassing dersom andelseier fremdeles ønsker innglassing på balkong.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Borettslaget har også vedlikeholdsplikt for uteplattinger som andelseiere i lavblokkenes underetasje, etter godkjenning av styret, har bekostet oppsett av og som de har en eksklusiv bruksrett til.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

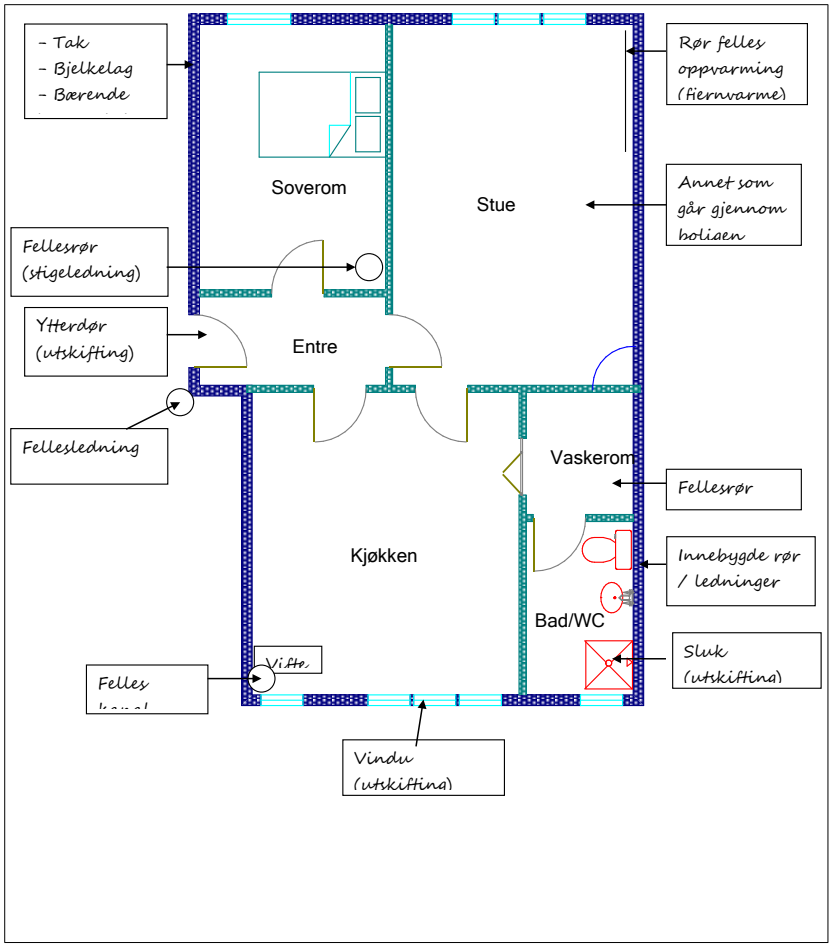
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

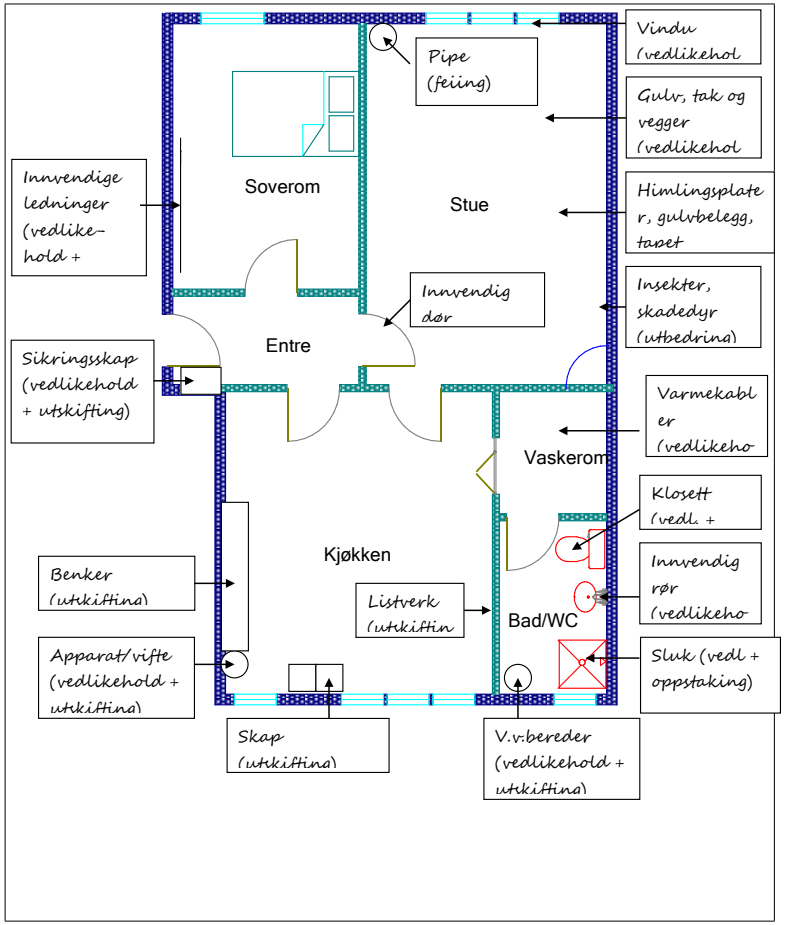
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

1. **Generelt**
   Husordensreglene omhandler en del av den enkelte andelseiers rettigheter og plikter i borettslaget. Husordensreglene tar sikte på å dekke forhold som angår felles trivsel og miljø i borettslaget. De er viktige for fellesskapet, og brudd på husordensreglene regnes som mislighold av andelseierens forpliktelser, jf vedtektenes pkt 6-1.

2. **Ro i leilighetene**
   Det skal i alminnelighet være ro i og utenfor leiligheten fra mellom kl 2200 og kl 0600.

   Støyende aktiviteter som bruk av slagdrill, hammer og lignende kan likevel bare gjøres mellom kl 0800 og kl 2000 på hverdager. Skal slikt arbeid foregå over en viss tid, bør naboene varsles f eks ved et enkelt oppslag.

   Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke fra alle naboer over, under og ved siden.

3. **Låsing av dører, orden i ganger etc**
   Inngangsdørene skal være låst. Det samme gjelder dører til kjellere og takterrasser. Det er alle beboeres plikt å sørge for at dette overholdes. Når inngangsdørene i blokkene settes i åpen stilling av håndverkere, ved flytting eller av andre grunner, skal de holdes under oppsyn så lenge de står åpne.

   Ski, kjelker, sykler, etc eller ting som skal kastes, må ikke settes i trapperom eller ganger. Sportsutstyr settes i boder for dette formålet eller oppbevares hos den enkelte. Ting eierne ikke lenger ønsker, kastes umiddelbart eller oppbevares hos den enkelte til borettslaget leier container, den enkelte har tid til bortkjøring mv. Naboer skal slippe å møte andres utbrukte gjenstander, gamle aviser osv.

   Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

4. **Søppel**
   Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet, jf forrige punkt.

5. **Vaskeriene – åpningstider med mer**
   Det er vaskerier i begge høyblokkene og ett i Hovseterveien 100A.

   Vaskerienes åpningstider er mellom kl 0800 og kl 2200 alle dager unntatt bevegelige helligdager og offentlige høytidsdager. Vasketida er i utgangspunktet to timer (0800-1000, 1000-1200, osv). Den som har vasket, kan likevel bruke tørketrommelen ¾ time inn i neste vaskeperiode. Dette gjelder ikke for den som har dagens siste vasketid da alle maskiner stanser kl 2200.

   Reservasjon av vasketid foregår skriftlig på egen oppslått liste i vaskeriet.

   Vaktmesteren kan eventuelt veilede i bruk av maskinene. Det er viktig at beboerne ikke låner ut vaskeriene til uvedkommende for borettslaget, selv om dette dreier seg om familie eller venner.

6. **Suppleringsrom/hybler og gjesterom**
   Borettslaget har 14 hybler med bad i høyblokkene som kan leies ut til andelshavere som har behov for større plass. Andelshavere som skal bruke hybelen til større barn eller andre som tilhører husstanden, som ekstra arbeidsrom eller lignende blir prioritert. Til husstanden regnes egne eller ektefelles slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Er det ledighet, kan hyblene leies til andre enn andelshavere. Disse betaler noe mer i månedsleie.

   Ledige hybler blir kunngjort ved oppslag, og styret avgjør søknadene.

   Det påligger styret å utarbeide og oppdatere retningslinjer for søknad om og tildeling av suppleringsrom og hybler. Disse retningslinjene skal være tilgjengelig for andelseiere og andre potensielle søkere på forespørsel og i aktuelle kanaler.

   Suppleringsrom og hybler som borettslaget har til utleie skal være et gode for så mange som mulig av borettslagets beboere. For å sikre dette prinsippet, skal disse retningslinjene utarbeides slik at de legger til rette for rotasjon av leietakere.

   Styret skal tilby kontrakter til søkerne på et forutsigbart vis og i henhold til retningslinjer som til enhver tid foreligger. Styret kan, når det finner det nødvendig, utvise skjønn og tilby hybler på grunnlag som avviker fra retningslinjene. I slike tilfeller skal det foreligge styrevedtak, men begrunnelsen kan av hensyn til leietaker unntas innsyn for andre enn styret.

   To hybler i tillegg til de 14 er innredet som gjesterom med to senger i hver. Disse leies ut for kort tid til døgnpris til beboere som trenger ekstra plass til overnattingsgjester. Bestilling og betaling av leien skjer gjennom vaktmesteren. De som leier, må vaske gjesterommene etter bruk.

7. **Camilla**
   Borettslaget har egne lokaler for de som ønsker å delta i matlaging og felles middag. Opplysninger om middagsservering blir gitt ved oppslag i heiser og oppganger. Alle er velkomne til å delta i fellesskapet.

   Camilla er også selskapsrom og består av 3 enheter som kan leies samlet eller hver for seg til beboere. Bestilling av selskapsrommene og innbetaling av leien skjer gjennom vaktmesteren.

8. **Barnehagen**
   Borettslaget har lokaler som brukes til barnehagedrift. Barnehagen drives nå

av Barnas barnehager AS. Beboernes barn har fortrinnsrett ved opptak.

9. Øvrige fellesområder

Det er trimrom og badstue i Hovseterveien 98. Beboerne kan kjøpe nøkkel hos vaktmesteren og nytte rommene fritt. Det er særskilte badstuedager for kvinner og menn – se oppslag.

På toppen av begge høyblokkene er det takterrasser. Vaktmesteren kan kontaktes for nøkkel.

Utenfor vaskeriet i Hovseterveien 98 er det bordtennisrom.

10. Ansvar

Borettslaget eller borettslagets forsikringer vil dekke utgifter ved skader og slitasje i fellesarealer som skyldes vanlig bruk, hendelige uhell eller lignende. Det samme gjelder når slik bruk/uhell fører til skade hos andelseiere. Dersom skaden skyldes hærverk eller grov uaktsomhet, kan den ansvarlige pålegges å dekke utgiftene. Et eksempel på det siste kan være vannskade som skyldes rørleggerarbeid utført av amatører.

11. TV-antenne, blomsterkasser etc

Leilighetens innehaver er ansvarlig for at eventuelle markiser, blomsterkasser og lignende monteres etter vedtatte retningslinjer (spør styret eller se på internettsida) og brukes slik at det ikke oppstår fare for andre eller at naboer sjeneres. Radio/TV-antenner i tillegg til oppsatte fellesanlegg er ikke tillatt.

12. Parkering

Parkering av motorkjøretøyer kan bare gjøres på steder som er anvist av styret. Feilparkerte kjøretøyer kan fjernes for eierens regning.

13. Dyrehold

For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret. Generelt for dyrehold gjelder:

- all avføring fra dyret skal fjernes (samles i pose)
- dyr skal ikke etterlates i leilighet eller på veranda slik at de blir stående å hyle eller bjeffe
- hunder skal føres i bånd på borettslagets område
- hunder skal ikke ha en skremmende eller aggressiv oppførsel.

Styret kan kreve dyret fjernet dersom det forekommer vesentlig brudd på reglene ovenfor.

Det henstilles til beboerne av helsemessige grunner å ikke mate måker, duer, eierløse katter mv. For å unngå rotter i hus og nærområder skal det heller ikke legges ut eller henges opp fuglemat på fellesområder.

14. Ta hensyn til naboene

Det henstilles til beboerne å gi beskjed til nærmeste naboer når man skal ha større fester. Husk at i sommerhalvåret med åpne vinduer og verandadører høres både værmelding, musikk mv mye bedre. Vis hensyn.

Grilling med kull på verandaene og takterrassene er ikke tillatt.

15. Meldinger til beboerne

Meldinger fra borettslagets styre eller Usbl gjennom rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Borettslaget Kollektivet

Innkalling ekstraordinær generalforsamling torsdag 12.12.2024

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet.
Tid og sted: Torsdag 12.12.2024 kl. 18:00 – Camilla (Hovseterveien 96)

Saksliste

1. Konstituering
    - 1.1. Valg av møteleder
    - 1.2. Valg av sekretær
    - 1.3. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
    - 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
    - 1.5. Godkjenning av innkalling
    - 1.6. Godkjenning av saksliste
2. Forslag om forlik i tvistesak om rettigheter for Borettslaget Kollektivet i garasjeanlegg, og fullmakt til å ordne låneopptak for parkeringsplasser
3. Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsmekling

Innkallingen er forbeholdt borettslagets andelseiere og skal ikke deles eksternt.

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styret minner også om informasjonsmøte i Camilla tirsdag 10.12.2024 kl. 18 hvor andelseiere kan stille spørsmål til innholdet i innkallingen.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Forslag om forlik i tvistesak om rettigheter for Borettslaget Kollektivet i garasjeanlegg, og fullmakt til å ordne låneopptak for parkeringsplasser

Det fulle styret ved Ellen Nøstvik Bakksjø (styreleder), Solveig Wahl Ekedahl (nestleder), Maria Kielland Krag (garasjeutvalget), Tjabe Johannes van Lessen (styremedlem), Håvard Fosseng (styremedlem), Geneviève Richard (styremedlem), Morten Lange (varamedlem) og Anna Fryxelius (varamedlem) representerte, sammen med advokatene Kjersti Cecilie Jensen og Astri Ellegård-Jacobsen fra Bull & Co, Borettslaget Kollektivet som part i rettsmekling i Oslo Tingrett 5. desember 2024. Rettsmeklingen gjaldt tvistesak om rettigheter for Borettslaget Kollektivet i garasjeanlegg i Landingsveien 14, gnr. 31, bnr. 335 i Oslo kommune.

Hva denne saken behandler: I sak 2 i den ekstraordinære generalforsamlingen 12.12.2024, skal generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet avgjøre om de vedtar forliket som partene forhandlet frem under rettsmeklingen.

Hva denne saken ikke behandler: Styret understreker at stevningen og forliket kun handler om privatrettslige forhold, og derfor ikke omfatter den offentligrettslige delen av garasjesaken som gjelder omregulering av tomten i Landingsveien 14 til boligformål. Styret har arbeidet i et separat løp på det offentligrettslige med innbyggerforslag til kommunen, innlegg på Oslo Rådhus, samtaler med representanter fra byutviklingsutvalget og bystyrerepresentanter, klage på omreguleringen til PBE, videre klage til Statsforvalteren, og forespørsel om behandling hos Sivilombudet. Statsforvalteren tok ikke klagen til følge, og Bystyrets vedtak fra september 2023 om omregulering av tomten i Landingsveien 14 til boligformål ble stående og kan ikke påklages videre.

Styret understreker altså igjen at den offentligrettslige delen av garasjesaken ikke inngår i tvistesaken om rettigheter i garasjeanlegget, og derfor ikke er en del av forliksdokumentet.

Bakgrunn for saken:

I ekstraordinær generalforsamling 30.05.2024 vedtok Borettslaget Kollektivet å gi styret fullmakt til å gå til søksmål mot Attivo Bolig Landingsveien AS om rettigheter i garasjeanlegget i Landingsveien 14. Motparten (Attivo) anfører at Borettslaget Kollektivet kun har en tidsbegrenset leieavtale for

garasjeplasser i Landingsveien 14 som utløper i desember 2025, mens Borettslaget Kollektivet på sin side anfører å ha sameierett på de 107 parkeringsplassene samt tinglyst bruksrett til tilfluktsrom i dagens garasjebygg.

Styret i Borettslaget Kollektivet sendte gjennom advokat i Bull & Co inn stevning til Oslo Tingrett 9. juli 2024.

5. desember 2024 møttes partene til rettsmekling i Oslo Tingrett for forliksforhandlinger. Forhandlingene var lange og tunge, og styret i Borettslaget Kollektivet med advokater, gjorde sitt ytterste for å sikre en best mulig avtale for Borettslaget Kollektivet og samtidig unngå videre rettssak. Partene fremforhandlet et utkast til forlik som kunne tas med tilbake til generalforsamlingen for behandling. Det er krav om 2/3 flertall i generalforsamlingen for at forliket kan vedtas.

Hva forliket innebærer:
Utkastet til rettsforlik er vedlagt (vedlegg 1) innkallingen. Vi ber om at andelseierne leser dokumentet i sin helhet. Oppsummering av forlikets punkter:

1. Andelseiere med parkering i dagens anlegg kompenseres for tap av plasser i byggeperioden med totalt kr 1 200 000,-.
2. Borettslagets rømningsveier og atkomst skal ivaretas under hele byggeperioden.
3. I det fremtidige bygget som planlegges på eiendommen gbnr 31/335 settes det av 107 parkeringsplasser med elbillading til Borettslaget Kollektivet. Borettslaget Kollektivet betaler 270 000,- per parkeringsplass + evt. dokumentavgift.
4. Attivo betaler kr 1 000 000,- til Borettslaget Kollektivet som kompensasjon for tap av tilfluktsrom. Borettslaget Kollektivet trekker sin klage hos DSB og samtykker til at tilfluktsrommet slettes.
5. Attivo skal tilrettelegge for at Borettslaget Kollektivet får tilgang til å gjennomføre nødvendig reparasjon av sine fundamenter.
6. Borettslaget Kollektivet kan ikke fremme ytterligere krav basert på de grunnlag som anført i stevningen.
7. Partene bærer egne kostnader.
8. Avtalen inngås under forbehold om godkjenning i generalforsamling den 12. desember 2024.

Attivo hadde forut for stevningen, formidlet en estimert markedspris på parkeringsplassene på kr 400 000,- per parkeringsplass i nytt bygg. Senere, i juni 2024 formidlet de per brev at siste estimerte markedspris var på kr 450 000,-.

Gjennom rettsmeklingen, klarte styret i Borettslaget Kollektivet med advokater å forhandle prisene per plass ned til NOK 270 000, samt sikret 107 plasser (antallet borettslaget har i dagens anlegg) i stedet for 98 som var formidlet fra motpart gjennom planforslaget for tomten. Styret har forhandlet seg ned 180 000 kr fra Attivos siste oppgitte pris på plassene.

Estimert månedlig økning i felleskostnader for betjening av lån til parkeringsplasser (for de 107 andelene det gjelder), basert på tall fra DNB, er 1550 kr/mnd. per parkeringsplass + sin andel av eierkostnadene (drift) knyttet til parkeringsplassene. P.t. er rentesatsen 5,55% nominell, men denne kan justere seg fram mot dato for inngåelse av låneavtalen. Dagens parkeringsutgifter for andelseierne på 315 kr/mnd. til Attivo fjernes fra felleskostnadene fra den dato nåværende parkering ikke lenger opprettholdes. Dette gir en total økning for fremtidige plasser på ca. 1235 kr/mnd. + driftskostnad for plassen.

Forretningsfører USBL opplyser at Borettslaget Kollektivet har god nok likviditet til å kunne justere ned de månedlige driftskostnadene i borettslaget for å kompensere for noe av økningen. Styret vil vurdere dette med hensyn til de totale månedlige felleskostnadene ved overtakelsestidspunktet for parkeringsplassene.

Begrunnelse for forliket:
Borettslagets advokater i Bull & Co mener vi har en prosedabel sak, og styrets omfattende dokumentsøk i Borettslaget Kollektivets arkiv, USBLs arkiv, OBOS arkiv, Husbankens arkiv, Byarkivet i Oslo og Eiendoms- og byfornyelsesetatens arkiv, har styrket anførselen om at Borettslaget Kollektivet har sameierett til parkeringsplassene og tilfluktsrommet i Landingsveien 14. Det er likevel aldri noen garanti for at saken vil vinne fram, og et forlik fjerner risikoen for ytterligere kostnader ved en rettslig prosess.

En løsning nå vil gi borettslaget mulighet til å sikre en videre forutsigbar økonomistyring fremover. Selv om en sak eventuelt skulle vinne frem i tingretten, kan motpart anke saken videre til lagmannsretten, som vil påføre partene ytterligere kostnader. Andelseiere som ikke har parkeringsplass, påvirkes ikke av økningen i fellesgjeld for parkeringsplassene, men de bærer likevel den økonomiske risikoen for økte sakskostnader sammen med de øvrige andelseierne, dersom man går videre til rettsak. Selv hvis vi går til sak og vinner, er vi ikke garantert et bedre utfall – det kan bli dyrere og med dårligere vilkår.

Dersom Borettslaget Kollektivet avviser forliket, og vinner i retten innebærer dette at vi har sameierett, evigvarende bruks- eller leierett til de 107 plassene i dagens anlegg. Hvis vi får medhold i å ha sameierett, vil borettslaget ha medbestemmelsesrett til hva skal skje med garasjeanlegget som står på tomten i dag. Vi må likevel påregne kostnader knyttet til rehabilitering av eksisterende parkeringsplasser. Borettslaget kan derfor ikke påregne et kostnadsfritt resultat i saken selv om man hadde vunnet en rettssak.

Forliksforhandlingene var harde, men styret regnet, framsatte fakta, og gjorde alt vi kunne for å komme videre. Partene har forhandlet seg frem til et forlik som inneholder en helhetlig løsning, som avklarer usikkerheter som ikke vil kunne avklares ved dom i ordinær rettssak.
Ved vedtak om forlik i generalforsamlingen, vil det rettslige forliket innføres i rettsboken og underskrives av partene. Slikt rettsforlik har samme virkning som en rettskraftig dom.

Ved vedtak om forlik, sikrer og plikter Borettslaget Kollektivet seg til 107 parkeringsplasser med elbillader innomhus, som er det samme antallet parkeringsplasser som borettslaget har knyttet til sine andeler i dag. Det er i den vedtatte reguleringsplanen for Landingsveien 14 kun beregnet 98 plasser for Borettslaget Kollektivet i henhold til midlertidig parkeringsnorm i Oslo Kommune, som gjaldt ved dato for vedtak av reguleringsplanen. Forliket etablerer en eierrådighet som det i dag er usikkert om Borettslaget Kollektivet har.

Selv om Borettslaget Kollektivet i dag har en privat tinglyst bruksrett til tilfluktsrommet i Landingsveien 14, er det likevel ikke et offentligrettslig krav å etablere nye tilfluktsrom. Det betyr at selv om borettslaget har denne rettigheten, kan Attivo bruke servituttlovgivningen til å fjerne

denne rettigheten mot kompensasjon. Forliket håndterer denne usikkerheten ved å sikre en kompensasjon for tilfluktsrommet nå.

Styret oppfordrer andelseiere som har spørsmål om innholdet i sak 2, om å møte til informasjonsmøte i Camilla tirsdag 10.12.24 for å oppklare spørsmålene før den ekstraordinære generalforsamlingen torsdag 12.12.24.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at borettslaget inngår rettslig forlik med Attivo i tråd med vilkårene i utkast til rettsforlik som er vedlagt innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen 12.12.2024. Styret gis fullmakt til å inngå forliket.

107 parkeringsplasser med elbillading kjøpes samlet av Borettslaget Kollektivet, og finansieres gjennom et felles låneopptak som fordeles som en brøk i fellesgjelden på de 107 andelene som parkeringsplassene er knyttet til. Parkeringsplassene knyttes til de samme andelene i Borettslaget Kollektivet som har parkeringsplass i dagens anlegg.

Generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet – org.nr. 950 009 845 vedtar å gi styret fullmakt til å ordne med lån i DNB Bank ASA, inntil kr 28 890 000,- + eventuell dokumentavgift (2,5%) og tinglysningsgebyr til kjøp av 107 parkeringsplasser i Landingsveien 14. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gbnr. 31/330 (Borettslaget Kollektivet).

Kompensasjonen fra Attivo for midlertidig parkering i anleggsfase, godtgjøres andelene som disponerer de 107 plassene i dagens anlegg. Kompensasjonen gis som et fradrag i vederlaget som Borettslaget Kollektivet skal betale for parkeringsplassene, i henhold til rettsforliket.
Kompensasjonen utgjør kr 1 200 000 / 107 andeler = 11 215 kr reduksjon i pris per parkeringsplass.

Kompensasjonen for tilfluktsrommet på kr 1 000 000,- skal komme alle andelseierne i Borettslaget Kollektivet til gode, også de som ikke har parkeringsplass.

3. Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsmekling

Ellen Nøstvik Bakksjø (styreleder), Solveig Wahl Ekedahl (nestleder), Maria Kielland Krag (garasjeutvalget), Tjabe Johannes van Lessen (styremedlem), Håvard Fosseng (styremedlem), Geneviève Richard (styremedlem) og Morten Lange (varamedlem), måtte i forbindelse med rettsmeklingen nevnt i punkt 2, ta ubetalt fri fra sine arbeidsplasser.
Styret foreslår derfor at borettslaget utbetaler kompensasjon til de nevnte personene for trekk i lønn for fravær i forbindelse med tjeneste for Borettslaget Kollektivet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at Borettslaget Kollektivet utbetaler kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste til deltakerne som har representert borettslaget i rettsmekling i Oslo Tingrett 5. desember 2024. Kompensasjonen skal utbetales av forretningsfører USBL for Borettslaget Kollektivet, ved framlegging av bekreftelse på tapt arbeidsfortjeneste fra arbeidsgiver.

Midlertidig parkering

Parkering opprettholdes til igangsettelse av tiltaket. Igangsettelse skal varsles 2 måneder i forkant.

Det skal ikke betales leie fra den tid dagens parkeringshus opphører.

Dersom Attivo blir kjent med mulige erstatningsplasser i byggefasen, så skal dette bli videreformidlet til Kollektivet. Fra opphør av parkering kompenseres Borettslagets tap av plasser i byggeperioden med et engangsvederlag totalt kr. 1 200 000, som går til fradrag i vederlaget som Borettslaget skal betale i henhold til pkt 3 under.

Rømningsveier og atkomstvei

Borettslagets rømningsveier skal ivaretas under hele byggeperioden.

Borettslagets atkomst skal ivaretas under hele byggeperioden, herunder skal brannvesenet være sikret atkomst fra Landingsveien slik som i dag.

Parkeringsplasser i fremtidig bygg

I det fremtidige bygget som planlegges på eiendommen gbnr 31/335 settes det av 107 parkeringsplasser med elbillading til Borettslaget Kollektivet (Parkeringsplassene).

Borettslaget Kollektivet gis eierskap til Parkeringsplassene. Partene skal etterstrebe å unngå at det utløses dokumentavgift. I den grad det påløper kostnader for å unngå dokumentavgift skal kostnadene til dette dekkes av Borettslaget Kollektivet. Attivo står for øvrig fritt til å organisere parkering som man ønsker for å tilpasse øvrig utvikling og utbygging av eiendommen.

Borettslaget Kollektivet betaler kr 28 890 000,- til Attivo Bolig Landingsveien AS eller dets rettsetterfølger, som tilsvarer kr 270 000,- per parkeringsplass. Prisen forutsetter at ordningen for elbillading ikke medfører andre kostnader enn til vanlig strømpris og nettleie, samt månedlige kostnader til leverandør av elbillader-tjenester. Avtalen med leverandør av dette skal godkjennes av begge parter.

Vedtektene for et parkeringssameie skal sikre at Borettslaget Kollektivet kun skal dekke sin andel av eierkostnadene knyttet til Parkeringsplassene, fordelt etter antall p-plasser for å sikre en rimelig fordeling. Vedtektene for eierseksjonssameiet skal ha en fordeling av kostnader slik at Parkeringsplassene ikke belastes kostnader som ikke berører dem.

Oppgjør og oppgjørstidspunkt

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller advokat (Oppgjørsansvarlig). Alle innbetalinger forbundet med dette forliket skal skje til Oppgjørsansvarlig innen avtalt overtagelsestidspunkt.

Overtakelsestidspunkt skal være kl 12 10 – ti – dager fra ferdigattest for Parkeringsplassene, eller brukstillatelse dersom det foreligger først. Parkeringsplassene leveres ryddet og rengjort og ellers i samsvar med avtalen her. Det skal føres protokoll fra overtagelsen, og eventuelle mangler håndteres i samsvar med bestemmelsene i avhendingslova.

I tillegg til kr 28 890 000 for Parkeringsplassene, betaler Borettslaget Kollektivet tinglysningsgebyrer og eventuell dokumentavgift.

Parkeringsplassene overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for Attivo eller dets rettsetterfølgers regning. Attivo eller dets rettsetterfølger skal gi Oppgjørsansvarlig ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, eventuelle lån som fremgår av bekreftet grunnbokkopi/oppgjørsskjema. Oppgjøret skjer ellers iht. særskilt Oppgjørsavtale med Oppgjørsansvarlig, hvor Attivo eller dets rettsetterfølger dekker kostnadene til Oppgjørsansvarlig. Beløpene kan ikke disponeres til fordel for Attivo eller dets rettsetterfølger før Borettslaget Kollektivet har fått rettsvern for sitt erverv, ved tinglysing i grunnboken.

Kompensasjon for tap av tilfluktsrom

Attivo og dets rettsetterfølger betaler kr 1 000 000,- til Borettslaget Kollektivet. Beløpet trekkes fra i vederlaget Kollektivet skal betale i henhold til pkt 3 over.

Borettslaget skal som del av forliket trekke klagen hos DSB og samtykke til at tilfluktsrommet slettes.

Gjennomføring av arbeid på borettslagets fundamenter

Attivo og dets rettsetterfølger skal tilrettelegge for at borettslaget får tilgang til å gjennomføre nødvendig reparasjon av sine fundamenter. Reparasjonen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

Borettslaget vil i så tilfelle ikke kreve Attivo for eldre skader på fundamenter.

Det må videre tilrettelegges for tilgang til fremtidig inspeksjon og vedlikehold. Det er en forutsetning for fremtidig inspeksjonsmulighet gjennom Attivos Eiendom at bygget plasseres i en slik avstand til nabogrense som fremgår av inngitt rammesøknad, slik at det blir fysisk mulig å tilrettelegge for tilgang.

Kollektivet frafaller ethvert krav mot Attivo for eldre skader på fundamenter på eget bygg.

Innsigelser til utbygging på gnr 31 bnr 335

Borettslaget Kollektivet frafaller innsigelser mot utbygging på eiendommen med gnr. 31 bnr. 335 som springer ut av anførsler i sak 24-108518TVI-TOSL om at Borettslaget Kollektivet har privatrettslige rettigheter i Eiendommen.

Kollektivet skal straks etter inngåelsen av denne avtalen skriftlig overfor Oslo kommune bekrefte at utbygging ikke krenker privatrettslige rettigheter som anført i sak 24-108518TVI-TOSL/ eller rettigheter knyttet til tilfluktsrom. Videre forplikter Kollektivet seg til ikke å rette tilsvarende merknader senere i prosessen.

Øvrige krav mellom partene

Når forbeholdene i punkt 9 er løftet bekrefter Partene at denne Forliksavtalen innebærer et fullt og endelig oppgjør av alle krav mellom fremsatt i sak 24-108518TVI-TOSL/02, samt øvrige krav og forhold omfattet av denne Forliksavtalen. Kollektivet bekrefter at de ikke er kjent med andre rettigheter i eiendommen med gnr 31 bnr. 335 ut over det som fremgår av denne avtalen, samt tinglyste rettigheter som bl.a. adkomstrett. Partene skal således ikke gjøre krav gjeldende mot hverandre, deres ansatte, eiere, eller styremedlemmer knyttet til disse forholdene.

Sakskostnader

Partene bærer egne kostnader.

Forbehold

Avtalen inngås under forbehold om godkjenning i generalforsamling i Borettslaget Kollektivet den 12. desember 2024.

For Attivo gjelder forbehold om at nødvendig avtale med tidligere eiere av Attivo Bolig Landingsveien AS (tidligere Landing Sør AS) kommer på plass, samt godkjenning av avtalen i foretakenes og Attivo AS' styrer innen 12. desember 2024.

Forholdet til rettslig prosess

Ved godkjenning som nevnt i punkt 7 og oppgjør som nevnt i punkt 3 kan saken heves som forlikt.

Dato

For Borettslaget Kollektivet

For avviklingsstyret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet torsdag 12.12.2024 kl. 18:00 - Camilla (Hovseterveien 96).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Håvard Fosseng

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Solveig Åse Wahl Ekedahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Asp

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 70
Antall fremlagte fullmakter: 17
Totalt: 87

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. 2.Forslag om forlik i tvistesak / låneopptak for parkeringsplasser

Det fulle styret ved Ellen Nøstvik Bakksjø (styreleder), Solveig Wahl Ekedahl (nestleder), Maria Kielland Krag (garasjeutvalget), Tjabe Johannes van Lessen (styremedlem), Håvard Fosseng (styremedlem), Geneviève Richard (styremedlem), Morten Lange (varamedlem) og Anna Fryxelius (varamedlem) representerte, sammen med advokatene Kjersti Cecilie Jensen

og Astri Ellegård-Jacobsen fra Bull & Co, Borettslaget Kollektivet som part i rettsmekling i Oslo Tingrett 5. desember 2024. Rettsmeklingen gjaldt tvistesak om rettigheter for Borettslaget Kollektivet i garasjeanlegg i Landingsveien 14, gnr. 31, bnr. 335 i Oslo kommune.

Hva denne saken behandler: I sak 2 i den ekstraordinære generalforsamlingen 12.12.2024, skal generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet avgjøre om de vedtar forliket som partene forhandlet frem under rettsmeklingen.

Hva denne saken ikke behandler: Styret understreker at stevningen og forliket kun handler om privatrettslige forhold, og derfor ikke omfatter den offentligrettslige delen av garasjesaken som gjelder omregulering av tomten i Landingsveien 14 til boligformål. Styret har arbeidet i et separat løp på det offentligrettslige med innbyggerforslag til kommunen, innlegg på Oslo Rådhus, samtaler med representanter fra byutviklingsutvalget og bystyrerepresentanter, klage på omreguleringen til PBE, videre klage til Statsforvalteren, og forespørsel om behandling hos Sivilombudet. Statsforvalteren tok ikke klagen til følge, og Bystyrets vedtak fra september 2023 om omregulering av tomten i Landingsveien 14 til boligformål ble stående og kan ikke påklages videre.

Styret understreker altså igjen at den offentligrettslige delen av garasjesaken ikke inngår i tvistesaken om rettigheter i garasjeanlegget, og derfor ikke er en del av forliksdokumentet.

Bakgrunn for saken:
I ekstraordinær generalforsamling 30.05.2024 vedtok Borettslaget Kollektivet å gi styret fullmakt til å gå til søksmål mot Attivo Bolig Landingsveien AS om rettigheter i garasjeanlegget i Landingsveien 14. Motparten (Attivo) anfører at Borettslaget Kollektivet kun har en tidsbegrenset leieavtale for garasjeplasser i Landingsveien 14 som utløper i desember 2025, mens Borettslaget Kollektivet på sin side anfører å ha sameierett på de 107 parkeringsplassene samt tinglyst bruksrett til tilfluktsrom i dagens garasjebygg.

Styret i Borettslaget Kollektivet sendte gjennom advokat i Bull & Co inn stevning til Oslo Tingrett 9. juli 2024.

5. desember 2024 møttes partene til rettsmekling i Oslo Tingrett for forliksforhandlinger. Forhandlingene var lange og tunge, og styret i Borettslaget Kollektivet med advokater, gjorde sitt ytterste for å sikre en best mulig avtale for Borettslaget Kollektivet og samtidig unngå videre rettssak. Partene fremforhandlet et utkast til forlik som kunne tas med tilbake til generalforsamlingen for behandling. Det er krav om 2/3 flertall i generalforsamlingen for at forliket kan vedtas.

Hva forliket innebærer:
Utkastet til rettsforlik er vedlagt (vedlegg 1) innkallingen. Vi ber om at andelseierne leser dokumentet i sin helhet. Oppsummering av forlikets punkter:

1. Andelseiere med parkering i dagens anlegg kompenseres for tap av plasser i byggeperioden med totalt kr 1 200 000,-.
2. Borettslagets rømningsveier og atkomst skal ivaretas under hele byggeperioden.
3. I det fremtidige bygget som planlegges på eiendommen gbnr 31/335 settes det av 107 parkeringsplasser med elbillading til Borettslaget Kollektivet. Borettslaget Kollektivet betaler 270 000,- per parkeringsplass + evt. dokumentavgift.
4. Attivo betaler kr 1 000 000,- til Borettslaget Kollektivet som kompensasjon for tap av tilfluktsrom. Borettslaget Kollektivet trekker sin klage hos DSB og samtykker til at tilfluktsrommet slettes.
5. Attivo skal tilrettelegge for at Borettslaget Kollektivet får tilgang til å gjennomføre nødvendig reparasjon av sine fundamenter.
6. Borettslaget Kollektivet kan ikke fremme ytterligere krav basert på de grunnlag som anført i stevningen.
7. Partene bærer egne kostnader.
8. Avtalen inngås under forbehold om godkjenning i generalforsamling den 12. desember 2024.

Attivo hadde forut for stevningen, formidlet en estimert markedspris på parkeringsplassene

på kr 400 000,- per parkeringsplass i nytt bygg. Senere, i juni 2024 formidlet de per brev at siste estimerte markedspris var på kr 450 000,-.

Gjennom rettsmeklingen, klarte styret i Borettslaget Kollektivet med advokater å forhandle prisene per plass ned til NOK 270 000, samt sikret 107 plasser (antallet borettslaget har i dagens anlegg) i stedet for 98 som var formidlet fra motpart gjennom planforslaget for tomten. Styret har forhandlet seg ned 180 000 kr fra Attivos siste oppgitte pris på plassene.

Estimert månedlig økning i felleskostnader for betjening av lån til parkeringsplasser (for de 107 andelene det gjelder), basert på tall fra DNB, er 1550 kr/mnd. per parkeringsplass + sin andel av eierkostnadene (drift) knyttet til parkeringsplassene. P.t. er rentesatsen 5,55% nominell, men denne kan justere seg fram mot dato for inngåelse av låneavtalen. Dagens parkeringsutgifter for andelseierne på 315 kr/mnd. til Attivo fjernes fra felleskostnadene fra den dato nåværende parkering ikke lenger opprettholdes. Dette gir en total økning for fremtidige plasser på ca. 1235 kr/mnd. + driftskostnad for plassen.

Forretningsfører USBL opplyser at Borettslaget Kollektivet har god nok likviditet til å kunne justere ned de månedlige driftskostnadene i borettslaget for å kompensere for noe av økningen. Styret vil vurdere dette med hensyn til de totale månedlige felleskostnadene ved overtakelsestidspunktet for parkeringsplassene.

Begrunnelse for forliket:
Borettslagets advokater i Bull & Co mener vi har en prosedabel sak, og styrets omfattende dokumentsøk i Borettslaget Kollektivets arkiv, USBLs arkiv, OBOS arkiv, Husbankens arkiv, Byarkivet i Oslo og Eiendoms- og byfornyelsesetatens arkiv, har styrket anførselen om at Borettslaget Kollektivet har sameierett til parkeringsplassene og tilfluktsrommet i Landingsveien 14. Det er likevel aldri noen garanti for at saken vil vinne fram, og et forlik fjerner risikoen for ytterligere kostnader ved en rettslig prosess.

En løsning nå vil gi borettslaget mulighet til å sikre en videre forutsigbar økonomistyring fremover. Selv om en sak eventuelt skulle vinne frem i tingretten, kan motpart anke saken videre til lagmannsretten, som vil påføre partene ytterligere kostnader. Andelseiere som ikke har parkeringsplass, påvirkes ikke av økningen i fellesgjeld for parkeringsplassene, men de bærer likevel den økonomiske risikoen for økte sakskostnader sammen med de øvrige andelseierne, dersom man går videre til rettsak. Selv hvis vi går til sak og vinner, er vi ikke garantert et bedre utfall – det kan bli dyrere og med dårligere vilkår.

Dersom Borettslaget Kollektivet avviser forliket, og vinner i retten innebærer dette at vi har sameierett, evigvarende bruks- eller leierett til de 107 plassene i dagens anlegg. Hvis vi får medhold i å ha sameierett, vil borettslaget ha medbestemmelsesrett til hva skal skje med garasjeanlegget som står på tomten i dag. Vi må likevel påregne kostnader knyttet til rehabilitering av eksisterende parkeringsplasser. Borettslaget kan derfor ikke påregne et kostnadsfritt resultat i saken selv om man hadde vunnet en rettssak.

Forliksforhandlingene var harde, men styret regnet, framsatte fakta, og gjorde alt vi kunne for å komme videre. Partene har forhandlet seg frem til et forlik som inneholder en helhetlig løsning, som avklarer usikkerheter som ikke vil kunne avklares ved dom i ordinær rettssak. Ved vedtak om forlik i generalforsamlingen, vil det rettslige forliket innføres i rettsboken og underskrives av partene. Slikt rettsforlik har samme virkning som en rettskraftig dom.

Ved vedtak om forlik, sikrer og plikter Borettslaget Kollektivet seg til 107 parkeringsplasser med elbillader innomhus, som er det samme antallet parkeringsplasser som borettslaget har knyttet til sine andeler i dag. Det er i den vedtatte reguleringsplanen for Landingsveien 14 kun beregnet 98 plasser for Borettslaget Kollektivet i henhold til midlertidig parkeringsnorm i Oslo Kommune, som gjaldt ved dato for vedtak av reguleringsplanen. Forliket etablerer en eierrådighet som det i dag er usikkert om Borettslaget Kollektivet har.

Selv om Borettslaget Kollektivet i dag har en privat tinglyst bruksrett til tilfluktsrommet i Landingsveien 14, er det likevel ikke et offentligrettslig krav å etablere nye tilfluktsrom. Det betyr at selv om borettslaget har denne rettigheten, kan Attivo bruke servituttlovgivningen til å fjerne denne rettigheten mot kompensasjon. Forliket håndterer denne usikkerheten ved å sikre en kompensasjon for tilfluktsrommet nå.

Styret oppfordrer andelseiere som har spørsmål om innholdet i sak 2, om å møte til informasjonsmøte i Camilla tirsdag 10.12.24 for å oppklare spørsmålene før den ekstraordinære generalforsamlingen torsdag 12.12.24.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget inngår rettslig forlik med Attivo i tråd med vilkårene i utkast til rettsforlik som er vedlagt innkallingen til den ekstraordinære generalforsamlingen 12.12.2024 med de justeringer som er foretatt i videre forhandlinger mellom partene den 10.12.2024. Styret gis fullmakt til å inngå forliket.

107 parkeringsplasser med elbillading kjøpes samlet av Borettslaget Kollektivet, og finansieres gjennom et felles låneopptak som fordeles som en brøk i fellesgjelden på de 107 andelene som parkeringsplassene er knyttet til. Parkeringsplassene knyttes til de samme andelene i Borettslaget Kollektivet som har parkeringsplass i dagens anlegg.

Generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet – org.nr. 950 009 845 vedtar å gi styret fullmakt til å ordne med lån i DNB Bank ASA, inntil kr 28 890 000,- + eventuell dokumentavgift (2,5%) og tinglysningsgebyr til kjøp av 107 parkeringsplasser i Landingsveien 14. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i gbnr. 31/330 (Borettslaget Kollektivet) eller gbnr. 31/335 (parkeringsseksjonen).

Kompensasjonen fra Attivo for midlertidig parkering i anleggsfase, godtgjøres andelene som disponerer de 107 plassene i dagens anlegg. Kompensasjonen gis som et fradrag i vederlaget som Borettslaget Kollektivet skal betale for parkeringsplassene, i henhold til rettsforliket. Kompensasjonen utgjør kr 1 200 000 / 107 andeler = 11 215 kr reduksjon i pris per parkeringsplass.

Kompensasjonen for tilfluktsrommet på kr 1 000 000,- skal komme alle andelseierne i Borettslaget Kollektivet til gode, også de som ikke har parkeringsplass.

Vedtak:
Saken vedtas med 78 stemmer for, 6 stemmer mot og 3 blanke stemmer.

3. Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsmekling

Ellen Nøstvik Bakksjø (styreleder), Solveig Wahl Ekedahl (nestleder), Maria Kielland Krag (garasjeutvalget), Tjabe Johannes van Lessen (styremedlem), Håvard Fosseng (styremedlem), Geneviève Richard (styremedlem) og Morten Lange (varamedlem), måtte i forbindelse med rettsmeklingen nevnt i punkt 2, ta ubetalt fri fra sine arbeidsplasser. Styret foreslår derfor at borettslaget utbetaler kompensasjon til de nevnte personene for trekk i lønn for fravær i forbindelse med tjeneste for Borettslaget Kollektivet.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at Borettslaget Kollektivet utbetaler kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste til deltakerne som har representert borettslaget i rettsmekling i Oslo Tingrett 5. desember 2024. Kompensasjonen skal utbetales av forretningsfører USBL for Borettslaget Kollektivet, ved framlegging av bekreftelse på tapt arbeidsfortjeneste fra arbeidsgiver.

Vedtak:
Saken vedtas med 81 stemmer for, 2 stemmer mot og 4 blanke stemmer.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Kollektivet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Fosseng (sign.)	13.12.2024
Sekretær	Solveig Åse Wahl Ekedahl (sign.)	13.12.2024
Protokollvitne	Håvard Fosseng (sign.)	13.12.2024
Protokollvitne	Hanne Asp (sign.)	13.12.2024

Innkalling ekstraordinær generalforsamling 30.05.2024

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet.

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 20:00 – Camilla (Hovseterveien 96)

Saksliste

1. Konstituering
   1.1 Valg av møteleder
   1.2 Valg av sekretær
   1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
   1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
   1.5 Godkjenning av innkalling
   1.6 Godkjenning av saksliste
2. Forslag om søksmål mot Attivo om parkeringsrettigheter
3. Forslag om fundamentundersøkelser

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

2. Forslag om søksmål mot Attivo om parkeringsrettigheter

Informasjon om garasjesaken våren 2024 følger vedlagt.

På bakgrunn av dokumenter fra arkiv, mener styret i borettslaget og advokat i Bull&Co at Borettslaget Kollektivet har rettigheter i garasjeanlegget til parkeringsplasser og til tilfluktsrom, og at disse rettighetene ikke er tidsbegrenset. Rettighetene knyttes til innbetalt innskudd i garasjen (945.000 kr i 1975), en avtale om etablering av sameie i garasjeanlegget, krav om parkeringsplasser i byggemeldingen til Borettslaget Kollektivet og tinglyst rett til tilfluktsrom. Dette er opplyst om per brev til Attivo, og til Statsforvalter i tillegget til klagen på reguleringssak. Attivo er uenige i at vi har rettigheter i garasjeanlegget, og har sagt opp det de mener er en leieavtale. Det er derfor nå nødvendig å avgjøre i ekstraordinær generalforsamling 30.05.24 om borettslaget skal gå til søksmål om parkeringsrettighetene i anlegget.

Attivos intensjon er å selge parkeringsplasser i nytt bygg til Borettslaget Kollektivet til en estimert pris på ca. 400.000 kr.- pr. plass. I reguleringsplanen oppgir forslagsstiller at 98 plasser er ment for Borettslaget Kollektivet. Antallet plasser vi leier i dag er 107. Skal plassene i parkeringsanlegget kjøpes, utgjør dette altså en potensiell samlet kostnad på 40 millioner kroner.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å gå til søksmål mot Attivo angående parkeringsrettighetene i Landingsveien 14 for borettslagets andelseiere. Generalforsamlingen vedtar at søksmålet fremmes av advokatfirma Bull & Co.

3. Forslag om fundamentundersøkelser

Informasjon om garasjesaken våren 2024 følger vedlagt.

Attivo har formidlet pr. brev at det forekommer svakheter i fundamentene til Borettslaget Kollektivet. De har ikke utdypet hvorfor de hevder det forekommer svakheter i våre fundamenter som ligger mot garasjebygget, men styret leser påstanden som en ansvarsfraskrivelse dersom det skulle oppstå fundamentskader under arbeidet på tomten i Landingsveien 14. Attivo har søkt om dispensasjon til å bygge nærmere enn 4 meter til vår tomtegrense som går langs bygningsmassen.

Styret er derfor av den oppfatning at det er viktig å gjennomføre en profesjonell fundamentundersøkelse med tilstandsrapport.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret engasjerer firma til å foreta undersøkelser til en tilstandsrapport og risikoanalyse for fundamentene til blokkene i Hovseterveien 96 og 98. Undersøkelsen bør kartlegge hvilke skader som kan forekomme ved spunting ytterligere ett plan ned.

Styret plikter å innhente tilbud fra flere firma med sentral godkjenning innen fagområdet. Styret har fullmakt til å velge det de anser som det beste tilbudet. Styret setter et kostnadstak på 150.000 kr for undersøkelsen.

Informasjon om garasjesaken våren 2024

Saksutvikling våren 2024, fundamentundersøkelser og parkeringsrettigheter

Dette dokumentet er ment å gi info om historikken i garasjesaken og utviklingen i saken våren 2024. Infoen blir presentert under infomøte for andelseiere 28.05.24 kl.18:00 og danner grunnlaget for sakene som skal behandles under ekstraordinær generalforsamling torsdag 30.05.2024 kl. 20:00.

To viktige punkter som andelseiere i Borettslaget Kollektivet må ta stilling til og stemme over i ekstraordinær generalforsamling er budsjett til fundamentundersøkelser av blokk 96 og 98, samt mulig søksmål mot Attivo om Kollektivets parkeringsrettigheter.

Vedlegg 1: Utvikling i saken våren 2024 - offentligrettslige og privatrettslige forhold

Vedlegg 2: Historisk bakgrunn for "garasjesaken"

Vedlegg 1: Utvikling i saken våren 2024 - offentligrettslige og privatrettslige forhold

Offentligrettslige forhold – reguleringssak og byggesak

Klage på reguleringsvedtaket og engasjering av advokat

Bystyret gjorde 27. september 2023 vedtak om omregulering av tomten i Landingsveien 14 til boligbygging. Det ble i etterkant av vedtaket sendt inn klage 20. mars 2023 fra borettslaget på vedtaket, forfattet av advokat Elisabeth Faanes hos USBLs advokatkontor.
Klagen fikk avslag hos kommunen, og har derfor blitt sendt videre til Statsforvalteren for videre behandling. I april 2024 engasjerte styret advokat Kjersti Cecilie Jensen i Bull & Co Advokatfirma med spesialkompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. 7. mai 2024 sendte hun inn et tillegg til klagen til Statsforvalteren, hvor det redegjøres for sentrale forhold som skulle vært utredet i forbindelse med behandlingen av planen, og som medfører at det foreligger saksbehandlingsfeil. Klagen hos Statsforvalteren blir trolig ferdigbehandlet tidligst slutten av juni 2024.

Klagen på reguleringssaken og tillegg til denne finner man i Saksinnsyn hos Oslo Kommune ved å søke på "Landingsveien 14" og gå til fanen "reguleringssaker"
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn

April 2024 - Attivo sender nabovarsel om byggesøknad og sender byggesøknad

5. april 2024 mottar styret et nabovarsel fra Attivo om bygging av boliger på tomten. Der fremkommer det at Attivo i tillegg søker om dispensasjon til å bygge nærmere enn 4-metersgrensen

Styret sendte inn merknader til nabovarselet (med bistand fra advokat i Bull & Co) til Attivo innen 2-ukersfrist. Attivo var pliktige å ta med merknadene i deres søknad til kommunen.

24 april 2024 sendte Attivo inn søknad om rammetillatelse for sitt boligutbyggingsprosjekt. Blir denne godkjent, vil Attivo søke om igangsettingstillatelse for oppføring av boliger. Byggesaken er altså satt i gang før klagen på reguleringssak er ferdig behandlet. Våre nabomerknader, og Attivos kommentarer til disse inngikk (som pliktig) i søknaden. Søknaden er ikke ferdig behandlet av kommunen.
Innsendt søknad fra Attivo og våre merknader finner man i Saksinnsyn hos Oslo Kommune ved å søke på "Landingsveien 14" og gå til fanen "byggesaker".

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn

Privatrettslige forhold

Rettigheter i garasjeanlegg og undersøkelser av fundamenter

Attivo forespurte i tidlig vår (2024) et møte med styret i borettslaget angående fremtidig parkering og en påstand om eksisterende svakheter i våre fundamenter. Dette møtet skulle avholdes 22. april 2024, men Attivo har utsatt møtet i lys av brev fra vår advokat om hvilke rettigheter vi har i garasjeanlegget. Info om dette følger. Attivo har nå etterspurt ny dato for møte.

Attivo har ikke utdypet hvorfor de hevder det foreligger svakheter i våre fundamenter som ligger mot garasjebygget, men styret leser påstanden som en ansvarsfraskrivelse dersom det skulle oppstå fundamentskader under arbeidet på tomten i Landingsveien 14. Styret er derfor av den oppfatning at det er viktig å gjennomføre en profesjonell fundamentundersøkelse med tilstandsrapport, og legger frem forslag om dette på generalforsamlingen.

Attivos intensjon er å selge parkeringsplasser i nytt bygg til Borettslaget Kollektivet til en estimert pris på ca. 400.000 kr per plass. I reguleringsplanen oppgir forslagsstiller at 98 plasser er ment for Borettslaget Kollektivet. Antallet plasser vi leier i dag er 107. Skal plassene i parkeringsanlegget kjøpes, utgjør dette altså en potensiell samlet kostnad på 40 millioner kroner.

Attivo sendte 06.05.24 en oppsigelse av plassene i garasjen med 1 måneds oppsigelsestid regnet fra 01.06.24 med begrunnelsen at " utleieobjektet skal rives". Vår advokat Kjersti Cecilie Jensen har protestert på oppsigelsen, og Attivo må derfor ta ut søksmål om de skal forsøke å gjøre oppsigelsen gjeldende.

På bakgrunn av dokumenter fra arkiv, mener Styret i borettslaget og advokat i Bull&Co at Borettslaget Kollektivet har rettigheter i garasjeanlegget, både til parkeringsplasser og til

tilfluktsrom. Rettighetene knyttes til innbetalt innskudd i garasjen (945.000 kr i 1975), en avtale om etablering av sameie i garasjeanlegget, og krav om parkeringsplasser i byggemeldingen til Borettslaget Kollektivet og tinglyst rett til tilfluktsrom. Dette er opplyst om per brev til Attivo, og til Statsforvalter i tillegget til klagen på reguleringssak. Attivo er uenige i at vi har rettigheter i garasjeanlegget. Det er derfor nå nødvendig å avgjøre i ekstraordinær generalforsamling 30.05.24 om borettslaget skal gå til søksmål om parkeringsrettighetene i anlegget.

Tvistedekning hos If Forsikring

Styret har meldt inn forsikringssak og vi har en innvilget tvistedekning som dekker sakskostnader for motpart ved et eventuelt tap. Videre er det satt av midler i budsjett over flere år til advokathjelp, som dekker det overskytende som forsikringen ikke dekker når det gjelder kostnader til vår advokatbistand.

Vedlegg 2: Historisk bakgrunn for «garasjesaken»

I 1975 betaler Borettslaget Kollektivet et innskudd på 945 000 til OBOS AS for bygging av garasjeanlegget og rett til 107 plasser i Landingsveien 14 (heretter kalt L14). De opprinnelige andelseierne som ønsket garasjeplass, betaler et 5 000 kroner høyere innskudd og plassen blir knyttet til andelseierens leilighet (som den fortsatt er i dag). Styrevedtak fra 1976 viser at Kollektivet aksepterte at det etableres et sameie mellom brukerne av garasjeanlegget. I 1980 forholder styret seg til at sameie skal ta beslutning om garasjeporter. Kollektivets plasser er tegnet inn på plantegningene. Det finnes en usignert avtale om bruksrett til de 107 plassene i 50 år fra 1.12.1975. Avtalen er med Obos som «utleier» og i Kollektivet som «leiere». Etter den tidligere borettslagsloven var det slik at den bruksretten andelseieren i borettslaget hadde til en bolig, var konstruert som et leieforhold. Ved borettslagsloven av 2003 gikk man bort fra dette.

På tidlig 2000-tall selges L14 til et selskap i Obos-konsernet. Eiendommen selges videre flere ganger, og forsøkes omregulert i både 2009, 2011 og i 2014, men ingen av sakene blir anbefalt av PBE og avsluttes.

I 2014 konkluderer PBE (Plan- og Bygningsetaten) at dette er et prosjekt som de ikke kan anbefale: *«Vi har tidligere uttrykt at dette er en utfordrende/vanskelig tomt, og at vår anbefaling forutsetter at prosjektet kan bidra til en oppgradering av Hovseter. En oppgradering innebærer et prosjekt av høy kvalitet, med gode løsninger og ikke minst god bokvalitet for nye, så vel som eksisterende, beboere på Hovseter. Foreslått prosjekt innebærer etter vår vurdering dårlige og lite realistiske terrengløsninger og overganger. Det er for liten avstand mellom foreslått bebyggelse og Hovseterhjemmet/Hovseterveien 96 og 98, i tillegg vurderes bebyggelsen som for høy ut mot Landingsveien og rekkehusene i øst. Vi er også skeptiske til utvidelsen av parkeringshuset i syd. Dette er utfordringer som har gått igjen i nåværende sak, så vel som den foregående saken, og vi er usikre på om dette er forhold som kan løses eller oppfylle kravet til bokvalitet. Det vil i hvert fall ikke la seg løse innenfor foreslått BRA».*

Hovseter Parkering AS slår seg konkurs i februar 2016. I forbindelse med konkursen sier bobestyrer opp Kollektivets parkeringsrettigheter, men USBLs advokat bestrider gyldigheten og parkeringsretten fortsetter uforandret.

Sparebanken Sør overtar eierskapet av L14 etter konkursen og den 6. september 2016 bestiller arkitektkontoret Narud Stokke Wiig et oppstartsmøte hos Plan- og Bygningsetaten på vegne av dem.

De søker i 2016 om en omregulering for å utvikle nye boliger, og i 2017 blir L14, og utbyggingsprosjektet blitt solgt til et nytt selskap, Landing Sør AS.

I perioden fra 2016-2023, jobber styret og beboere tett med saken, og sender en rekke uttalelser til forslagsstiller og kommunen om hvorfor forslaget må avvises.

Høsten 2023 intensiveres saken, og styret var i møte med mange politikere, hadde en deputasjon på Oslo Rådhus, og samlet inn 744 underskrifter i et innbyggerforslag for å stoppe reguleringssaken. 27. september 2023 vedtar likevel bystyret reguleringsplanen.

Nyere utvikling i saken beskrives i vedlegg 1: *Utvikling i saken våren 2024 - offentligrettslige og privatrettslige forhold*

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet torsdag 30.05.2024 kl. 20:00 – Camilla (Hovseterveien 96)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Harald Fossøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Som sekretær ble valgt: Ellen Nostvik Balmsjø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Valgt ble: Mia Landsem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak: Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 61
Antall fremlagte fullmakter: 17
Totalt: ~~79~~

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Saker

1. Forslag om søksmål mot Attivo om parkeringsrettigheter

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å gå til søksmål mot Attivo angående parkeringsrettighetene i Landingsveien 14 for borettslagets andelseiere. Generalforsamlingen vedtar at søksmålet fremmes av advokatfirma Bull & Co.

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

2. Forslag om fundamentundersøkelser

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret engasjerer firma til å foreta undersøkelser til en tilstandsrapport og risikoanalyse for fundamentene til blokkene i Hovseterveien 96 og 98. Undersøkelsen bør kartlegge hvilke skader som kan forekomme ved spunting ytterligere ett plan ned.

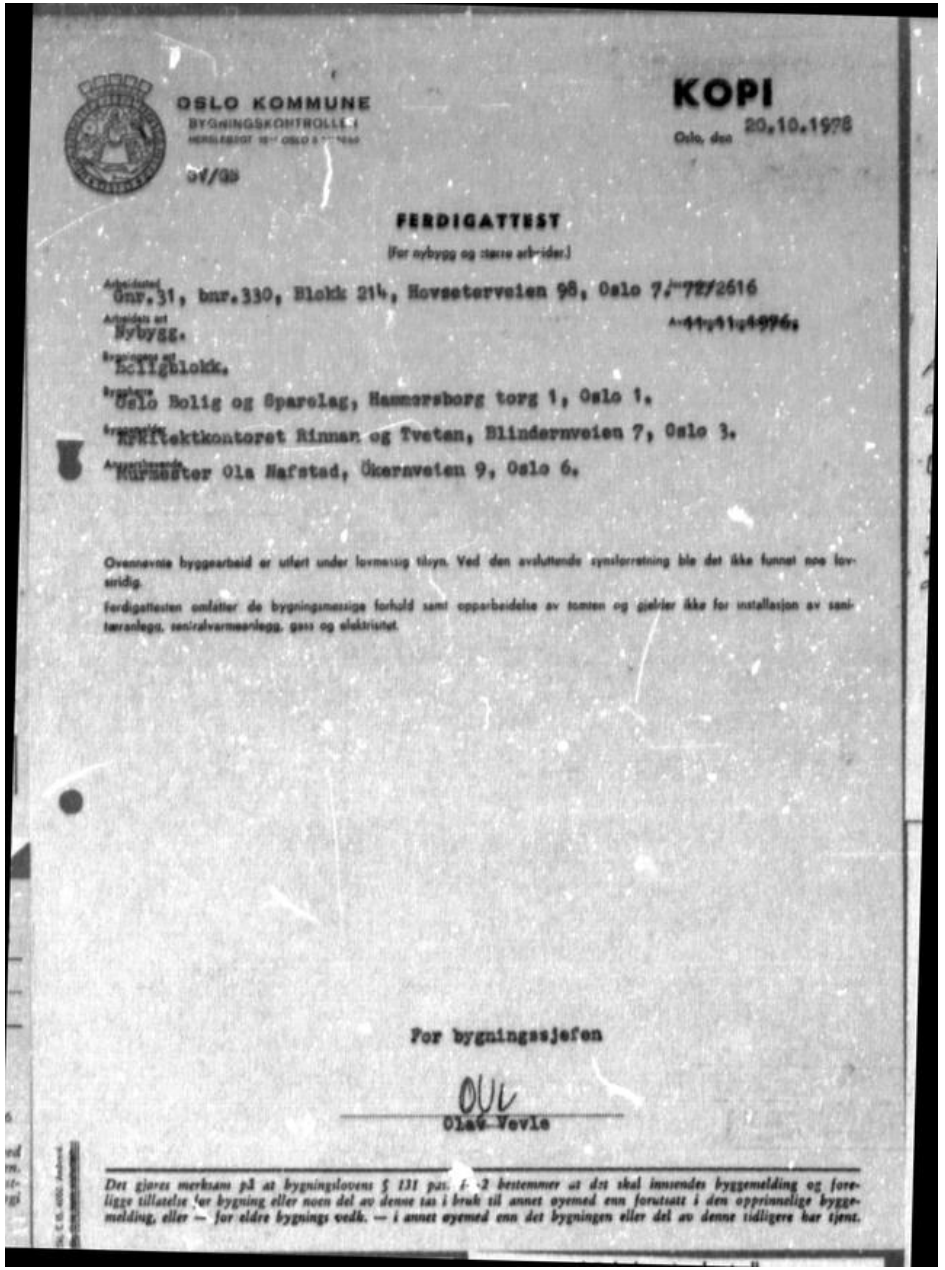
Styret plikter å innhente tilbud fra flere firma med sentral godkjenning innen fagområdet. Styret har fullmakt til å velge det de anser som det beste tilbudet. Styret setter et kostnadstak på 150.000 kr for undersøkelsen.

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Underskrifter

Møteleder: Harald Fossøy

Protokollvitne: Mia Landsem



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 18 OSLO 5

KOPI

Oslo, den 20.10.1978

51/93

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.31, bnr.330, Blokk 214, Hovseterveien 98, Oslo 7. 72/2616

Arbeidets art: Nybygg. 11.11.1976.

Bygningens art: Leilighetsblokk.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Arkitekt: Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.

Ansvarshavende: Murmester Ola Hafstad, Ekeraveien 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVL

Olav Vevle

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.02.2022
	201405669 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse: HOVSETERVEIEN 96, 98, 100, 102 Eiendom: 31/330/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET KOLLEKTIVET Søker: Jan Bauck Arkitektkontor AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Hovseterveien 96, 98, 100, 102

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 01.12.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405669			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan - ny situasjon	Vedlegg D-02	-	1/12
Fasade nord og sør - Hovseterveien 96	A-01.21	28.03.2014	1/13
Fasade øst og vest - Hovseterveien 96	A-01.22	28.03.2014	1/14
Fasade nord og sør - Hovseterveien 98	A-01.23	28.03.2014	1/15
Fasade øst og vest - Hovseterveien 98	A-01.24	28.03.2014	1/16
Fasade sør, øst og vest - Hovseterveien 100 - 102	A-01.25	28.03.2014	1/17
Fasade sør, øst og vest	A-01.25	05.05.2014	4/10
Utsnitt av fasade mot syd	A-10.01	05.05.2014	4/11

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

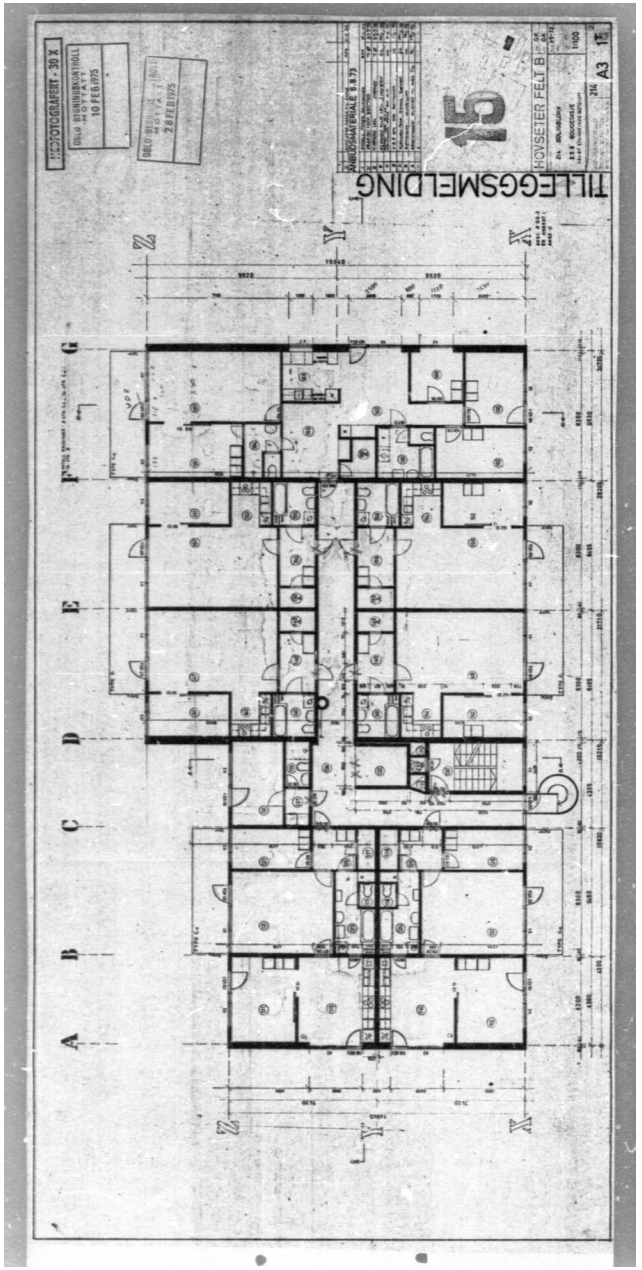
Klagefristen er tre uker

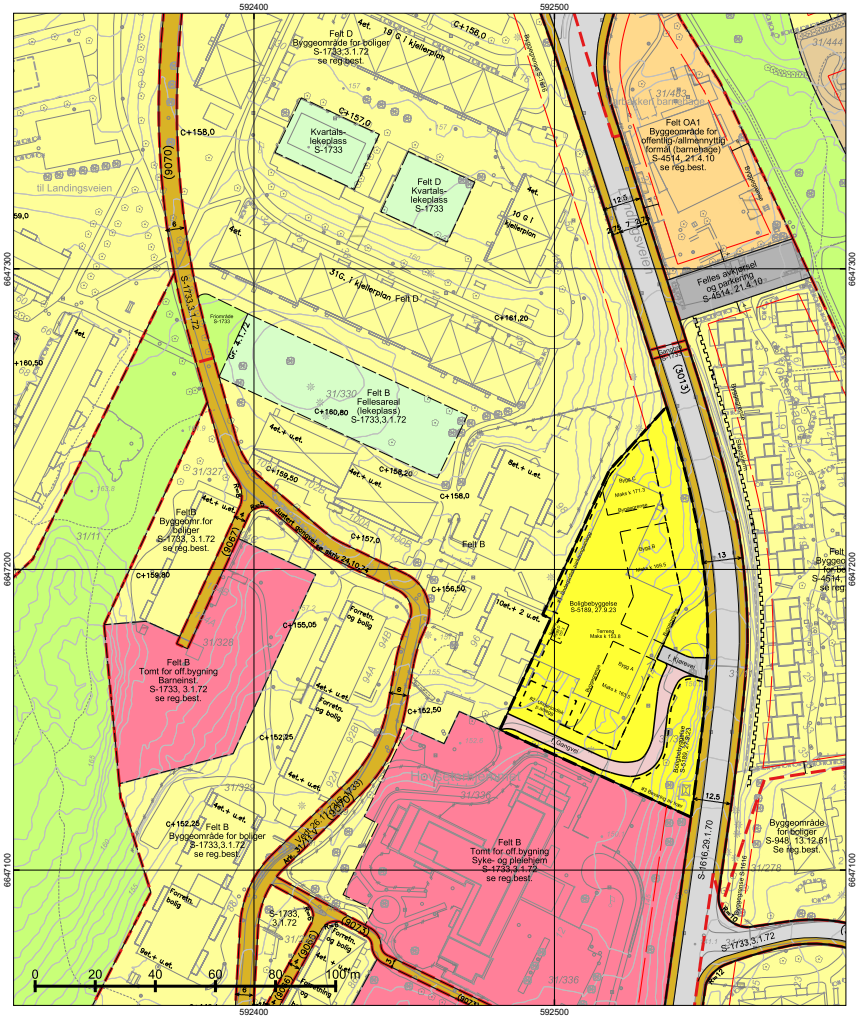
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET KOLLEKTIVET, Hovseterveien 102 B, 0767 OSLO


TILLEGGSMELDING
15
HOVSETER FELT B
A3
1:100
A
B
C
D
E
F
G
X
Y
Z


592400
592500
6647300
6647200
6647100
Felt D
Byggeområde for boliger
S-1733,3.1.72
se reg.best.
Kvartals-
lekeplass
S-1733
Felt D
Kvartals-
lekeplass
S-1733
Felt OA1
Byggeområde for
offentlig-allmennyttig
formål (barnehage)
S-4514, 21.4.10
se reg.best.
Felles avkjørsel
og parkering
S-4514, 21.4.10
Felt B
Fellesareal
(lekeplass)
S-1733,3.1.72
Felt B
Byggeområde for
boliger
S-1733, 3.1.72
se reg.best.
Felt B
Tomt for off.bygning
Barneinst.
S-1733, 3.1.72
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
S-1733,3.1.72
se reg.best.
Felt B
Tomt for off.bygning
Syke- og pleiehjem
S-1733,3.1.72
se reg.best.
Felt B
Byggeområde
for boliger
S-4514,
se reg
Byggeområde
for boliger
S-948, 13.12.61
Se reg.best.
Boligbebyggelse
S-1188, 27.9.23
Kvartalslekeplass
S-1733
Barnehagen barnehage
til Landingsveien
Hovseterveien
Sørkedalsveien
Ringveg vest
Ringveg øst
Trikkeholdeplass
Trikkeholdeplass
Trikkeholdeplass



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

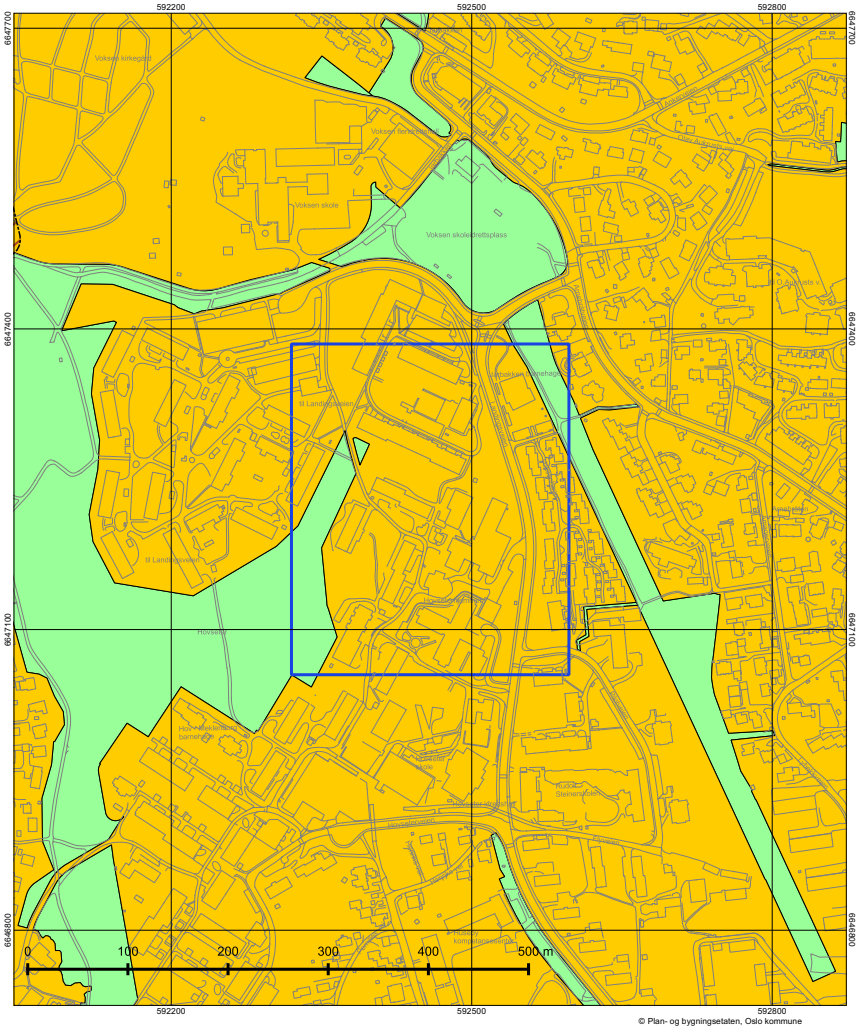
Dato: 03.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138011/ 86504849
Deres ref.: 42918/ ANSO@MSNOP
Adresse: HOVSETERVEIEN 98
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/330

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138011/86504849
Deres ref.: 42918/ ANSO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 24
Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grofter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0048/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovseterveien 98 0768 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 330 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no