NORDVIK

Hovseterveien 100B

2 soverom | 80 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hovseterveien 100B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
38	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.04.2026

Nøkkelinformasjon



Pen og gjennomgående 3-roms toppleilighet med god planløsning | Romslig sydvestvendt balkong | Garasjeplass* | 2 boder

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**5 701 164,-**
Fellesgjeld	**201 529,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 621,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Hovseterveien 100 B – en lys og gjennomgående 3-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Hovseter/Røa. Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og byr på gode lysforhold, fin utsikt og en romslig, sydvestvendt balkong på ca. 11 kvm. Her bor du i et etablert og sosialt borettslag med flotte fellesfasiliteter og kort vei til marka, kollektivtransport og servicetilbud.

Høydepunkter:

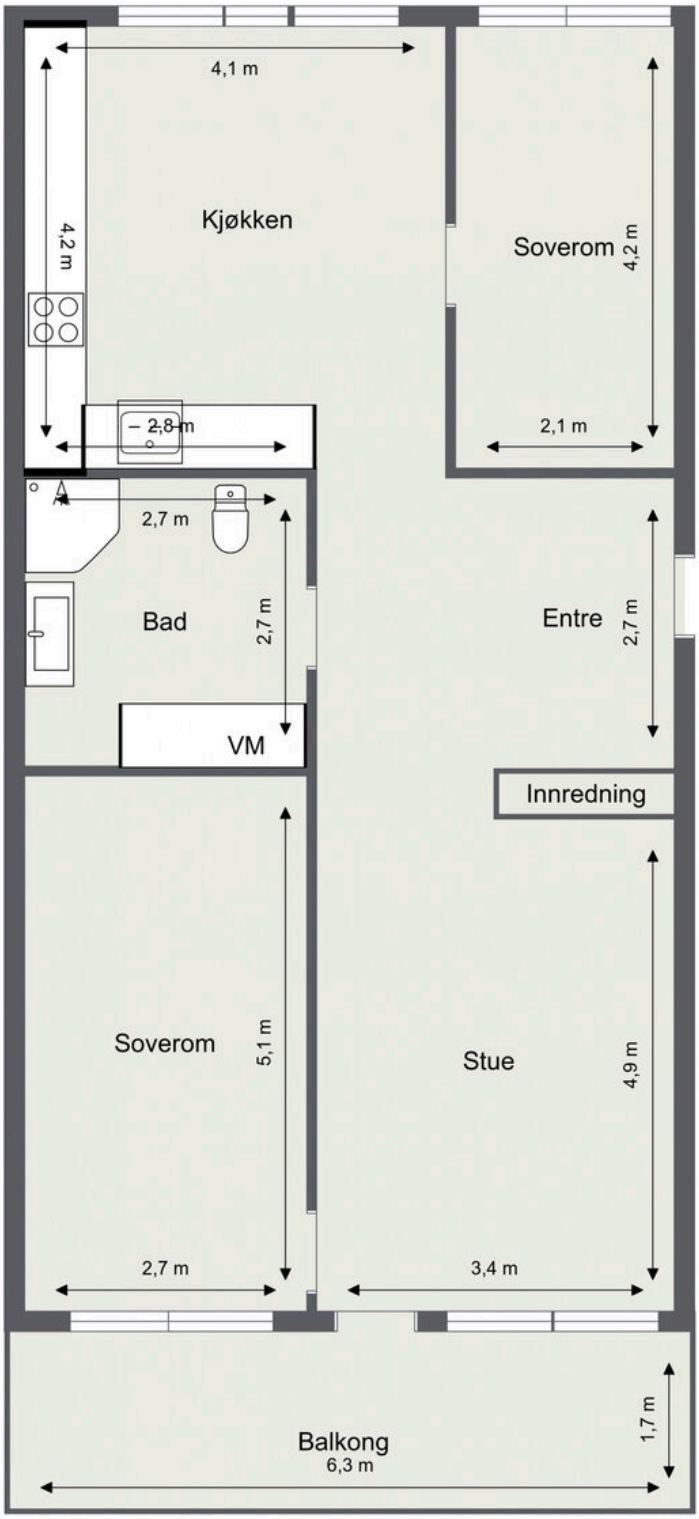
- Toppetasje - lyst og luftig
- Fine solforhold på balkong
- 2 gode soverom
- Én-stavs parkett på gulv og moderne fargevalg på vegger
- -* Parkering i P-hus som er under bygging (Ferdigstilles Q2 2027)
- 2 boder med god lagringsplass
- Attraktivt og sosialt borettslag
- Nær marka, T-bane og Røa senter
- Det er fortrinnsrett i Hovseter barnehage

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 78 kvm

Hovseterveien 100 B

4. Etasje



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.
Mobilnr: 93007718
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende






Familjekokboka
ELEONORA VON ESSEN
cooking for your kids
HEATHER MORRIS
Tre søstre
PETER WOHLLEBEN
TRÆRNES


























MERCATO
DEI FIORI


MERCATO
DEI FIORI













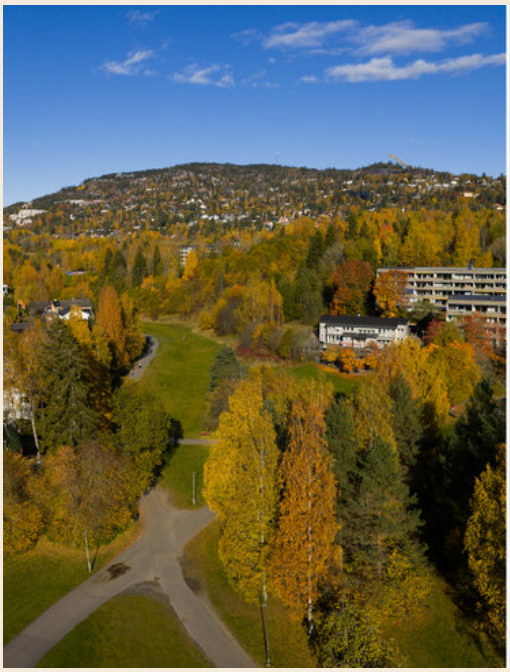



#T Hovseter


2 Majorstuen
3154


EXTRA 7-23


EXTRA




Huseby skole
Frognerparken
Strømsdammen

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0083/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 100B, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 330 i Oslo kommune
Andelsnr 50 i Kollektivet Borettslaget, org.nr. 950009845

Selgere
Kristian Kristiansen
Marianne Norum

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 499 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 509 135,- (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.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
BRA-e: 2 kvm. Bod i trappegang
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 11 kvm.

Solforhold
Sol fra ca. 11 til 20 om sommeren på balkongen.

Innhold
Boligen ligger i 4. etasje og inneholder følgende:
- Entré,
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- 2 soverom

Det medfølger 2 private boder. En stor bod i kjeller, og en bod i trappegang i 4 etasje.

Ekstra fasiliteter i Borrettslaget:
-Man kan leie gjestehybler i borettslaget, kr. 250,- pr døgn, perfekt dersom man får besøk langveisfra.
- I tillegg til å leie hybler på døgnbasis, så kommer det ofte opp mulighet til å leie ekstra rom (suppleringsrom).
-Det er mulig å leie et stort fellesrom med kjøkken i en av høyblokkene om ønskelig. Kr. 1 000,- pr døgn.
-Egen beboerkafé som kalles Camilla, der det er middagsservering 1- 3 dager i uken (kr. 60,- pr voksen og kr 20,- pr barn).
-Flott trimrom og badstue i Hovseterveien 98 som ble pusset opp i 2011. Ubegrenset bruk koster kr. 1 000,- pr år pr husstand (opp til 5 personer).
-Gratis fellesvaskeri.
-Felles sykkelbod.
-Felles takterrasse på toppen av begge høyblokkene.

Standard
Entrè | Velkommen inn! Romslig entré med plass til yttertøy og sko i garderobeskap. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk med lyse overflater og en praktisk planløsning.

Stue | Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til flere sittegrupper i soner. Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvestvendt balkong – perfekt for å nyte solrike dager og fine kvelder.

Kjøkken | Romslig og lyst kjøkken med god benke- og oppbevaringsplass. Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Oppgradert i 2018 med nye fronter, benkeplate, oppvaskkum, håndtak og ventilator. Det er god plass til ekstra spisegruppe på kjøkkenet.

Bad | Bad som er oppgradert i 2018 med flis på flis på gulv, malte vegger og himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, wc, servant med innredning, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom | Leiligheten har to gode soverom med plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement. Begge rommene oppleves som lyse og luftige.

_____
Innvendige overflater |
Det er gulv med enstavsparkett og fliser, vegger med malte flater og malte himlinger.

Tekniske installasjoner |
Det er originale vannrør i kobber i boligen.
Det er originale avløpsrør i plast innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra ventil på bad og kjøkken, og ellers tilluft
via ventiler i vinduer.
Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er utført mye elarbeider i boligen i 2018, og noe i 2025.

Parkering
Parkeringsplass i P-hus borettslaget leier for de fleste leilighetene. Garasjeanlegget er nå under bygging, og selger vil der ha en plass som de disponerer. Denne vil bli betalt med økte felleskostnader. Pt. er det gateparkering som gjelder.
Borettslaget har også gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
Tidligere eier oppgraderte badet i 2018. Arbeidet ble utført av Røa Rør AS.

Tidligere eier: Det elektriske anlegget i leiligheten er oppgradert. Nytt sikringsskap, det meste av leiligheten er trukket om, stikkontakter og lysbrytere er skiftet (bortsett fra én lysbryter). Nye panelovner installert. Ny belysning montert. Komfyrvakt, ny kullfiltervifte og ny kurs til kjøkken montert. Det meste av arbeidet ble utført i mars/april 2018, bortsett fra en stikkontakt som ble byttet i mars 2020 etter takstmannens befaring. Arbeidet ble utført av Røa Elektriske AS.

Nåværende eier: Montert ny taklampe over kjøkkenbord og dimmer til lampe. Montert bryter og nye pærer i taklampe i gang, samt fjernet dimmer. Arbeidet ble utført i 2025, av Erik Holmen Elektroinstallatør AS. Ett soverom ble malt i 2024. Borettslaget utførte rehabilitering av balkongdekke samt monterte nye rekkverk (2014/2015) - utført av Hallmaker AS. Borettslaget utførte rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter i 2025. Ytterdører ble byttet ut i 2025 (Hovedinngangsdører på bakkenivå).

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte badet i 2018. Arbeidet ble utført av Røa Rør AS.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke ildsted. Borettslaget utførte rehabilitering av balkongdekke samt monterte nye rekkverk (2014/2015) - utført av Hallmaker AS. Det bygges nytt parkeringshus/garasje som ferdigstilles Q2 2027.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Det elektriske anlegget i leiligheten er oppgradert. Nytt sikringsskap, det meste av leiligheten er trukket om, stikkontakter og lysbrytere er skiftet (bortsett fra én lysbryter). Nye panelovner installert. Ny belysning montert. Komfyrvakt, ny kullfiltervifte og ny kurs til kjøkken montert. Det meste av arbeidet ble utført i mars/april 2018, bortsett fra en stikkontakt som ble byttet i mars 2020 etter takstmannens befaring. Arbeidet ble utført av Røa Elektriske AS. Nåværende eier: Montert ny taklampe over kjøkkenbord og dimmer til lampe. Montert bryter og nye pærer i taklampe i gang, samt fjernet dimmer. Arbeidet ble utført i 2025, av Erik Holmen Elektroinstallatør AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Mulighet for el-billader i nytt parkeringshus (ferdig Q2 2027).

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

Beskriv: Borettslaget utførte rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter i 2025.

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: Ytterdører ble byttet ut i 2025 (Hovedinngangsdører på bakkenivå).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Over- og undervarme på stekeovn fungerer ikke. Alle andre funksjoner fungerer.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget har 2 gjestehybler som gjester kan leie (250 kr per natt).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forrige eiers salgsdokumenter (inkl. tilstandsrapport). Utført i 2020.

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: Det bygges boliger med tilhørende garasjeanlegg innendørs i Landingsveien 14 (ferdigstilles Q2 2027). Denne leiligheten (H0401) er tilknyttet en garasjeplass i det nye garasjeanlegget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Se punkt 25 ifm. etablering av nytt garasjeanlegg. Dette kan medføre noe økte fellesutgifter i en periode.

Bygningssakkyndig
Jan Petter Vie

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning fundamentert med antatte peler til fjell, yttervegger i betong og treverk med plater på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags glass og flatt tak tekket med papptekking/folie. Det er glatt lyd/brannklassifiseert entredør fra 2017 og balkongdør med glass fra 2001 i boligen. Det er balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra stue. Det er opplyst at balkongen ble rehabilitert i 2014.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig |
- Overflater: Det er noen hakk og stedvis slitasje på gulv. Det er stedvise ujevnheter og riss i overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er stedvise skjevheter i boligen.
- Innvendige dører: Det er noe stedvis slitasje på dører.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er synlig slitasje på innredningen/benkeplater. Komfyr er noe defekt, da den ikke virker med over og undervarme.
- Avtrekk på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner |
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Generell på bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 621,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 3 589,-
Avdrag felleslån 787,-
Internett 250,-
Renter felleslån 2 569,-
Avdrag felleslån 2 277-,
Renter felleslån 149,-

Varmtvann, internett, leie garasjeplass, nedbetaling (renter/avdrag) fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester (brøyting, vedlikehold osv.), trappevask, drift og vedlikehold, kostnader til velforening/styret.

Nytt garasjebygg (ferdigstilles Q2 2027) vil kunne medføre en økning i felleskostnader i en periode.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober. Denne andelen betaler ikke eiendomsskatt pr. dd.

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring er inkl. i felleskostnader.
- Ingen alarm.
- Borettslaget har ingen felles tv-avtale, men får rabatterte priser hos RiksTV, Allente og Strim via deres internettleverandør Global Connect.
- Medlemskap USBL kr. 300 pr. person

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 666 197,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 664 788,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har ingen felles tv-avtale, men får rabatterte priser hos RiksTV, Allente og Strim via deres internettleverandør Global Connect.
Internett fra Global Connect 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.

- Borettslaget består av 141 leiligheter og 1 næringslokale.
- Man kan leie gjestehybler i borettslaget, kr. 250,- pr døgn, perfekt dersom man får besøk langveisfra.
- I tillegg til å leie hybler på døgnbasis, så kommer det ofte opp mulighet til å leie ekstra rom (suppleringsrom).
-Det er mulig å leie et stort fellesrom med kjøkken i en av høyblokkene om ønskelig. Kr. 1 000,- pr døgn.
-Egen beboerkafé som kalles Camilla, der det er middagsservering 1- 3 dager i uken (kr. 60,- pr voksen og kr 20,- pr barn).
-Det er egen barnehage i borettslaget hvor andelseierne har fortrinnsrett ved opptak.
-Flott trimrom og badstue i Hovseterveien 98 som ble pusset opp i 2011. Ubegrenset bruk koster kr. 1 000,- pr år pr husstand (opp til 5 personer).
-Gratis fellesvaskeri
-Felles sykkelbod
-Felles takterrasse på toppen av begge høyblokkene.
- Det er også sykkelparkering innendørs i første etasje, samt en felles sportsbod for akebrett og lignende som kan brukes om ønskelig.

Borettslaget har egen informativ nettside:
https://www.brlkollektivet.no

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og USBL's medlemmer har forkjøpsrett. Andelen blir annonsert på usbl.no torsdag 09.04.2025. Usbls medlemmer har frist til torsdag, 16.04.2025 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
Frist: 16.04.2026

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 201 529,-pr. 15.03.2026

Lånenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 15.03.2026: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 15.03.2026: 9 781 302
Andel av saldo: 71 674
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15160445502, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 15.03.2026: 17 721 190
Andel av saldo: 129 855
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2047)

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.

Fellesformue
Kr 44 264,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 71 879,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 3 764 656,-

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: 9 655 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med flotte grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hovseterveien 100 B!

Boligen er beliggende i et attraktivt og veletablert område på Hovseter/Røa. Her bor du lyst og luftig til, med en gjennomgående leilighet beliggende øverst i bygget, noe som gir både stillhet og en flott utsikt – blant annet mot Holmenkollen. Området byr på grønne og romslige fellesarealer mellom bebyggelsen, med hyggelige uteområder, bærbusker og gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Nabolaget er kjent for sitt inkluderende og vennlige miljø, med et godt fellesskap i borettslaget. Her arrangeres det jevnlig sosiale aktiviteter som sommerfest, loppemarked og julemiddag. Et særlig populært tilbud er fellesmiddagene i borettslagets lokale "Camilla", hvor man kan nyte rimelig og god mat flere dager i uken – et hyggelig samlingspunkt for de som ønsker det. I tillegg har beboerne tilgang til fasiliteter som trimrom, aktivitetsrom, vaskerom og gjestehybler for besøkende, samt en takterrasse med flott utsikt over Oslo.

Her har du nærhet til det meste du trenger i hverdagen, med kort avstand til barnehager, skoler for alle alderstrinn, offentlig kommunikasjon, flotte friluftsområder, samt et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Fantastiske tur- og treningsmuligheter:
Det er kort avstand til en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter som egner seg året rundt. Her har du marka rett i nærheten med fantastiske turmuligheter om sommeren og preparerte skiløyper vinterstid, blant annet i Hovseterdalen. Fra boligen er det kort vei til idylliske Mærradalen og videre mot Bogstad, hvor du finner både Bogstadvannet med sandstrand og gode bademuligheter, samt Bogstad gård med kafé og aktiviteter. Området byr også på flotte turmuligheter langs Lysakerelva, mot Frognerseteren, Sørkedalen og Bærumsmarka.

For den aktive finnes det et bredt spekter av fritidstilbud i nærområdet, med idrettslag som Røa, Njård og Ready. Her er det gode muligheter for aktiviteter som fotball, ski, tennis, dans, alpint og bandy. Det er også kort vei til idrettsparker, kunstgressbaner og idrettshaller. På Røa finner du i tillegg treningssenter og Røabadet med svømmehall og velværeavdeling.

Butikk- og servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres i nærområdet med flere alternativer, blant annet Rema 1000 og Coop Xtra, samt søndagsåpen nærbutikk på Hovseter. Det er gangavstand til Røa senter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kafeer og restauranter, inkludert blant annet apotek, vinmonopol, MENY og frisør. Røa er i stadig utvikling og fremstår som et attraktivt lokalsenter. Ønsker du ytterligere tilbud, er det kort vei til CC Vest med et stort utvalg av butikker.

Kollektivtransport:
Boligen har meget gode kollektivforbindelser. Det er kort gange til bussholdeplass med hyppige avganger mot blant annet Majorstuen, samt gangavstand til Hovseter T-banestasjon (ca. 7 minutter), hvor linje 2 tar deg raskt til sentrum. Det går også nattbuss fra området og flybuss fra Huseby.

Skoler og barnehager:
Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort gangavstand til flere barnehager og skoler på alle nivåer. Boligen sogner til Voksen barneskole og Hovseter ungdomsskole, og det er kort vei til Persbråten videregående skole. I tillegg finnes det både Steinerskole og Steinerbarnehage i nærheten.
Det er fortrinnsrett i Hovseter barnehage.

Velkommen på visning!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 20.10.1978.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er noen avvik fra disse.
Det er etablert dør inn til soverom 2 som ikke fremkommer på originale tegninger.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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 pr 07.04.2026:
- Landingsveien 14 A-D - oppføring av tre leilighetsbygg og parkeringsanlegg - Saksnummer: 202508409 - Byggarbeidene antas ferdigstilt Q2 2027.
- Landingsveien 14 - riving av parkeringshus - Saksnummer: 202513515
- Hovseterveien 74 - oppføring av bygg - Hovseter skole - Saksnummer: 202504394

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/

Konsesjon
Ingen konsesjon. Ingen odel. Ingen boplikt eller driveplikt.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 562,- 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 10. april 2026

Megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hovseterveien 100B

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	5 min 🚶 0.4 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	6 min 🚶 0.6 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	5 min 🚗 2.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 4 km

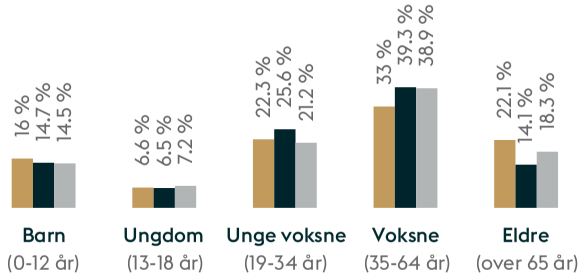
Offentlig transport

Orebakken	Linje 1N, 46	3 min 🚶 0.3 km
Hovseter	Linje 2	9 min 🚶 0.8 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 🚗 4.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚗 5.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 8.7 km

Barnehager

Hovseter barnehage (1-5 år)	29 barn	0 km
Landingsveien barnehage (1-5 å...	51 barn	3 min 🚶 0.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år)	104 barn	3 min 🚶 0.3 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	4 min 🚶
⛷ Hovseter Velvære	2 min 🚶
⛷ EVO Røa	13 min 🚶

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

Tilstandsrapport

Leilighet
Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 330
Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2172 **Eiendomsverdi ref nr:** TH5221

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

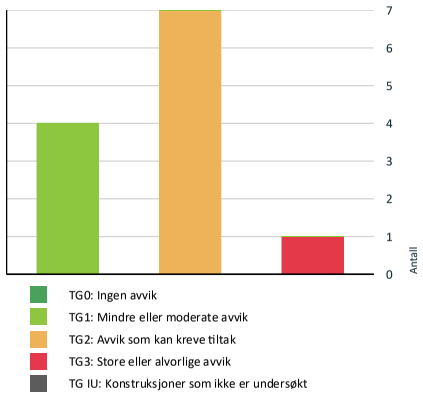
Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

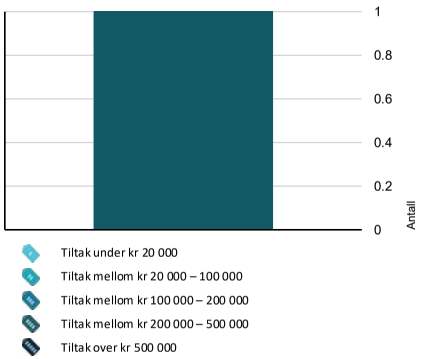
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med antatte peler til fjell, yttervegger i betong og treverk med plater på fasader, etasjeskillere med støpt dekke, malte dører, vinduer med 2-lags glass og flatt tak tekket med papptekking/folie.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med bl.a. lampe og dimmer på kjøkken og lysbryter i entre i 2025, pusset opp bad, panelovner, mye elektrisk, gulv og overflater, innvendige dører, benkeplater, oppvaskmaskin, platetopp, oppvaskkum, ventilator og håndtak på kjøkken m.m. i 2018, entredør i 2018, kjøkkeninnredning, komfyr og platetopp i 2007, vinduer i 2001 m.m.
Balkonger er rehabilitert i 2014.

Det er eldre røropplegg, sluk, våtromskonstruksjon m.m.

Det er mekanisk avtrekk fra ventil på bad og kjøkken, og ellers tilluft via ventiler i vinduer.
Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er utført mye el-arbeider i boligen i 2018, og noe i 2025.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Det er 2-lags vinduer fra 2001 i boligen. Normal elde og slitasje.
Det er glatt lyd/brannklassifiseert entredør fra 2017 og balkongdør med glass fra 2001 i boligen.
Det er balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra stue. Det er opplyst at balkongen ble rehabilitert i 2014.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med enstavsparkett og fliser, vegger med malte flater og malte himlinger.
Det er etasjeskillere med støpt dekke.
Det er innvendige malte dører fra 2018.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom med fliselagt gulv, malte vegger og malt himling. Badet har glatt innredning og speilskap. Det er dusjkabinett, wc, servant og opplegg til vaskemaskin på baderommet. Baderommet er pusset opp i 2018 med innredning, utstyr, malte flater, flis på flis på gulv m.m. Det er originalt røropplegg, sluk og våtromskonstruksjon. Rommet er i bruk. Tilstandsgrad settes grunnet alder.
Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkkenbenk, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2007, og fronter, platetopp, oppvaskkum, håndtak og benkeplater er fra 2018.
Det er ventilator med kullfilter fra 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er originale vannrør i kobber i boligen.
Det er originale avløpsrør i plast innvendig i boligen.

Tilstandsrapport





4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra kjøkkenbenk, uten å påvise unormale fuktutslag.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, heltre benkeplater og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen er fra 2007, og fronter, platetopp, oppvaskkum, håndtak og benkeplater er fra 2018.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig slitasje på innredningen/benkeplater. Komfyr er noe defekt, da den ikke virker med over og undervarme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer av slitasje og reparasjon av komfyr kan vurderes.





4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ventilator med kullfilter fra 2018.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er originale vannrør i kobber i boligen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er originale avløpsrør i plast innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er 2-lags vinduer fra 2001 i boligen. Normal elde og slitasje.

Årstall: 2001

TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er glatt lyd/brannklassifiseert entredør fra 2017 og balkongdør med glass fra 2001 i boligen.

Årstall: 2001

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong med støpt dekke og rekkverk i glass ut fra stue. Det er opplyst at balkongen ble rehabilitert i 2014.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er gulv med enstavsparkett og fliser, vegger med malte flater og malte himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noen hakk og stedvis slitasje på gulv. Det er stedvise ujevnheter og riss i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører fra 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe stedvis slitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppussing kan vurderes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med fliselagt gulv, malte vegger og malt himling. Badet har glatt innredning og speilskap. Det er dusjkabinett, wc, servant og opplegg til vaskemaskin på baderommet. Baderommet er pusset opp i 2018 med innredning, utstyr, malte flater, flis på flis på gulv m.m. Det er originalt røropplegg, sluk og våtromskonstruksjon. Rommet er i bruk. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

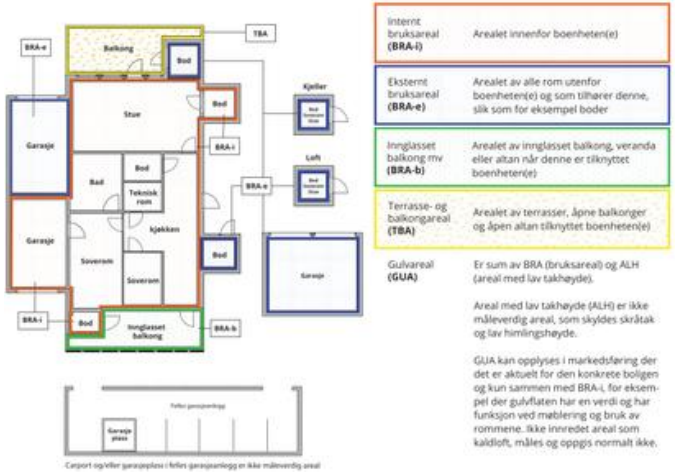
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra ventil på bad og kjøkken, og ellers tilluft via ventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er el-anlegg med en blanding av noe eldre og nyere komponenter, stikkontakter, brytere m.m. Det er utført mye el-arbeider i boligen i 2018, og noe i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på utførte el-arbeider.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Kristian Flagstad Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	330		0	9651.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovseterveien 100 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Kollektivet

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KOLLEKTIVET	950009845			Kristiansen Kristian Flagstad, Norum Marianne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et etablert boligområde på Hovseter.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, trær, gangveier, asfalt, lekeplasser m.m.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	76	2		78	11
Kjeller		4		4	
SUM	**76**	**6**			**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, stue, soverom, soverom 2, kjøkken	Bod i trappegang	
Kjeller		Bod	

Kommentar
I tillegg opplyser eier om at det medfører en egen parkeringsplass i felles garasje i bygg som skal stå ferdig i 2027.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført noe el-arbeider i boligen i 2025.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hovseterveien 100 B, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TH5221

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
23. mars 2026

Oppdragsnummer
56-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 100B, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristian Kristiansen, Marianne Norum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juni 2020

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
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgraderte badet i 2018. Arbeidet ble utført av Røa Rør AS.

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

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

Eventuell kommentar: Se punkt 1.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Norum	9578-5993-4-3460250	2026-03-23 22:39:12
Kristian Flagstad Kristiansen	9578-5999-4-3510377	2026-03-23 22:37:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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: Har ikke ildsted. Borettslaget utførte rehabilitering av balkongdekke samt monterte nye rekkverk (2014/2015) - utført av Hallmaker AS. Det bygges nytt parkeringshus/garasje som ferdigstilles Q2 2027.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier: Det elektriske anlegget i leiligheten er oppgradert. Nytt sikringsskap, det meste av leiligheten er trukket om, stikkontakter og lysbrytere er skiftet (bortsett fra én lysbryter). Nye panelovner installert. Ny belysning montert. Komfyrvakt, ny kullfiltervifte og ny kurs til kjøkken montert. Det meste av arbeidet ble utført i mars/april 2018, bortsett fra en stikkontakt som ble byttet i mars 2020 etter takstmannens befaring. Arbeidet ble utført av Røa Elektriske AS. Nåværende eier: Montert ny taklampe over kjøkkenbord og dimmer til lampe. Montert bryter og nye pærer i taklampe i gang, samt fjernet dimmer. Arbeidet ble utført i 2025, av Erik Holmen Elektroinstallatør AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover arbeidet beskrevet i pkt. 4.

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

Eventuell kommentar: Mulighet for el-billader i nytt parkeringshus (ferdig Q2 2027).

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

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?
Ja

Beskriv: Borettslaget utførte rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter i 2025.

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: Ytterdører ble byttet ut i 2025 (Hovedinngangsdører på bakkenivå).

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

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Ikke ildsted.

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

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

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

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

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

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?
Ja

Beskriv: Over- og undervarme på stekeovn fungerer ikke. Alle andre funksjoner fungerer.

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Borettslaget har 2 gjestehybler som gjester kan leie (250 kr per natt).

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forrige eiers salgsdokumenter (inkl. tilstandsrapport). Utført i 2020.

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: Det bygges boliger med tilhørende garasjeanlegg innendørs i Landingsveien 14 (ferdigstilles Q2 2027). Denne leiligheten (H0401) er tilknyttet en garasjeplass i det nye garasjeanlegget.

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?
Ja

Beskriv: Se punkt 25 ifm. etablering av nytt garasjeanlegg. Dette kan medføre noe økte fellesutgifter i en periode.

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: 56-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristian Flagstad Kristiansen	**2026-03-23**	**Marianne Norum**	**2026-03-23**

Identifikasjon

Kristian Flagstad Kristiansen

Identifikasjon

Marianne Norum

Signicat

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	**Vår ref.:**	2/141	**Fødselsdato eier:** 31.07.1992
Hovseterveien 100 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:** 29.04.1992
0768 OSLO	**Eiere:**	Kristian Flagstad Kristiansen, Marianne Norum	
Organisasjonsnr: 950 009 845			

6: Ligning - 2025

Annen formue: 44 264 Utgifter: 9 182

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

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 43 100

Andelsnr: 50 Partialobligasjonsnr: 50

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975

Gårds/bruksnr: 31/330

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 9900

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
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).

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.:**	2/141	**Fødselsdato eier:** 31.07.1992
Hovseterveien 100 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:** 29.04.1992
0768 OSLO	**Eiere:**	Kristian Flagstad Kristiansen, Marianne Norum	
Organisasjonsnr: 950 009 845	**Andelsnr:**	50	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 621

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 589
	Avdrag felleslån	787
	Internett	250
	Renter felleslån 2	569
	Avdrag felleslån 2	277
	Renter felleslån	149

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):	201 529	Gjeld siste årsoppg.:	206 200
Klient ajourf. lån:	27 502 491,95	Klient gj. s. årsoppg.:	28 139 903

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 15.03.2026: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 15.03.2026: 9 781 302
Andel av saldo: 71 674
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15160445502, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.03.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 15.03.2026: 17 721 190
Andel av saldo: 129 855
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Solveig Åse Wahl Ekedahl
Adresse:	Hovseterveien 102b
Postnr/-sted:	0768 OSLO
Telefon:	Mob.: 90067128
E-post:	styret@brlkollektivet.no
Webside:	www.brlkollektivet.no

6: Ligning - 2025

Gjeld: 206 200 Andre inntekter: 1 078

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

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

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

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.

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.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.725,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.408,-

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	**Vår ref.:**	2/141	**Fødselsdato eier:**	31.07.1992
Hovseterveien 100 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	29.04.1992
0768 OSLO	**Eiere:**	Kristian Flagstad Kristiansen, Marianne Norum		
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.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 8.255,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 8.255,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 350,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1569,-

* 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 02.01.2026

(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.

(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) 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

- 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

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,

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

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. 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.

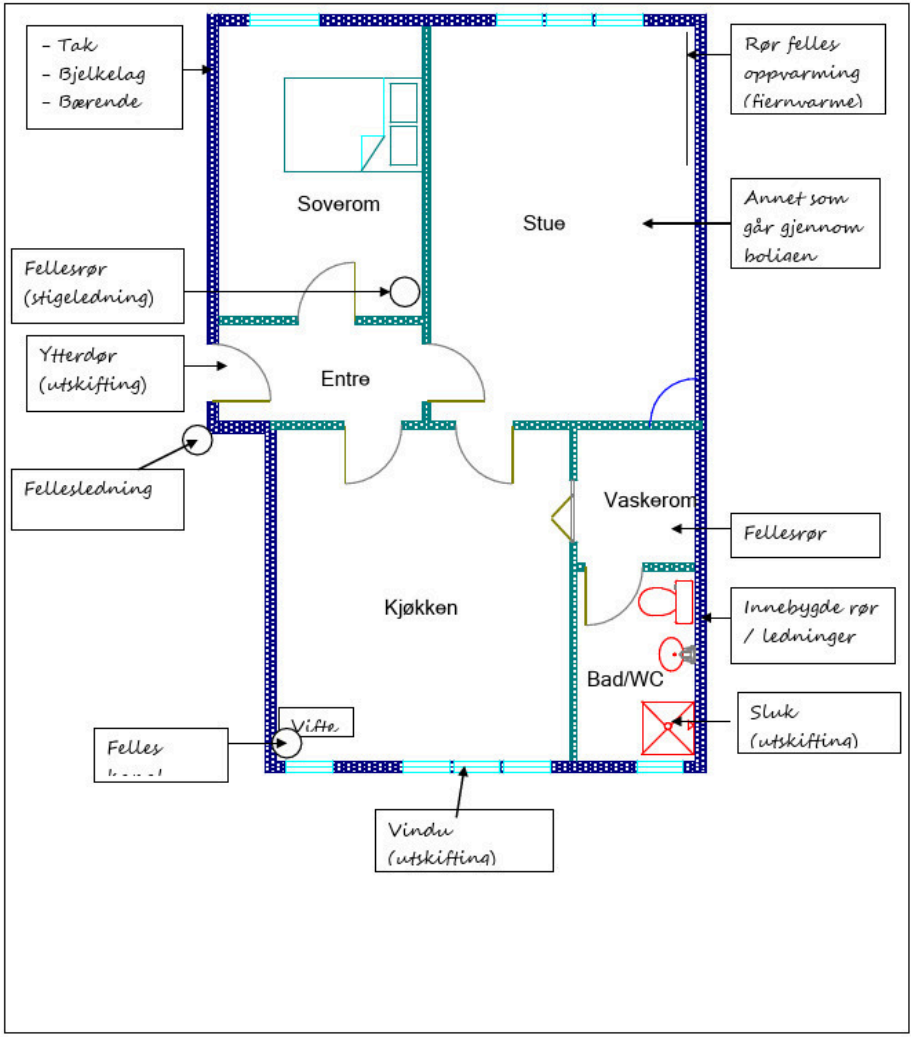
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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

BORETTSLAGETS ANSVAR



(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.

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.

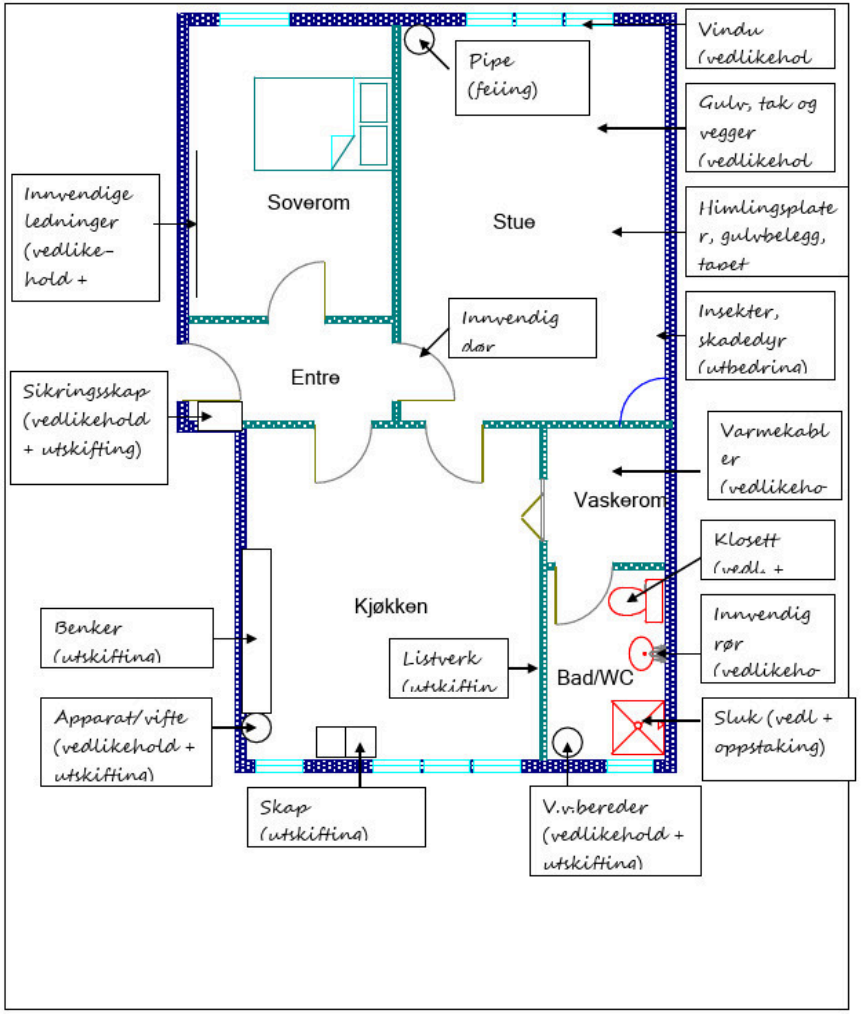
4. **Søppel**
   Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å få fjernet, jf forrige punkt.

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.

ANDELSEIERS ANSVAR



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.

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

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.



INNKALLING 2025

Borettslaget Kollektivet

Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00
Hovseterveien 96

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet

Tid og sted: Onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - 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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Midlertidig parkering på egen tomt
- 5.2 Utrede muligheten for midlertidig parkering på plen ved lavblokken

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 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 oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

parkeringssameiet i Landingsveien 14. Bull advokatfirma bistår Borettslaget Kollektivet i arbeidet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 337 428,- godkjennes + kr. 150.000,- i ekstraord. honorar godkjennes.
Totalt kr. 487.428,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Midlertidig parkering på egen tomt

Styret har våren 2025 undersøkt alle muligheter for midlertidig parkering i nærområdet i forbindelse med at borettslaget mister sine parkeringsplasser i Landingsveien 14 under byggeperioden. Det er svært få plasser tilgjengelig, og styret legger derfor fram et forslag om midlertidig parkering på egen tomt.

Styret har gjort en befaring av borettslagets tomt, og følgende plasser er foreslått for midlertidig parkering (se vedlegg). Tre av plassene krever noe anleggsarbeider.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar foreslåtte midlertidige parkeringsplasser i henhold til vedlagte kart med foreslått plassering og antall plasser. Videre gjøres 7 plasser på dagens gjesteparkering om til midlertidig parkering for spesifikke andeler. 3 plasser forblir felles gjesteparkering (for biler fra helsetjenester, barnehageforeldre og gjester). Parkeringsreglene for gjesteparkeringen kan justeres etter vedtak fra styret dersom behovet tilsier det.

Generalforsamlingen vedtar at fordelingen av de midlertidige plassene gjøres som et formelt styrevedtak. Andelseiere med HC-kort og nedsatt helse prioriteres først.

Pris for leie av parkeringsplassene, fastsettes basert på prisestimat for anleggsarbeider med etablering og opprydding. Dette inkluderer også eventuelle arbeider for etablering av plasser på fellesplenen ved lavblokken (sak 5.2) samt eventuelle andre kostnader som f.eks. snøbrøyting.

5.2 Utrede muligheten for midlertidig parkering på plen ved lavblokken

Styret har tidligere vurdert plenen ved lavblokken som en mulig plassering for midlertidige parkeringsplasser. Snøbrøytefirma har imidlertid opplyst at det ikke lar seg gjøre å brøyte snø på underlag av gress eller grus.

Styret foreslår derfor i denne saken å utrede muligheten for å legge et midlertidig asfaltdekke eller annet type fast dekke på det store plenarealet bak lavblokken. Adkomst for bilene blir da via borettslagets egen gangvei opp ved 98-blokken.

Videre undersøkes det om det er mulig å etablere noen plasser på vestsiden av 102-blokken (fordrer tillatelse av kommunen til å kjøre på gangveien framfor lavblokken).

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det er interesse for å benytte plenen bak lavblokken til midlertidig parkering, og at styret utreder muligheten for midlertidig asfaltering eller annet fast dekke samt fungerende adkomst. Styret skal gjøre en vurdering av innhentede tilbud og legge fram tilbudet på en ekstraordinær generalforsamling til behandling.

Pris for leie av parkeringsplassene, fastsettes basert på prisestimat for anleggsarbeider med etablering og opprydding. Dette inkluderer også eventuelle arbeider for etablering av

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 337 428,- og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag om ekstraordinær bevilgning til styrehonorar:

Styret foreslår å øke årets styrehonorar med kr. 150 000 fordelt på leder og nestleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med garasjesaken.

Arbeid i garasjesaken som er utført siden forrige generalforsamling:

Borettslaget Kollektivet gjorde vedtak i ekstraordinær generalforsamling mai 2024 om å gå til sak mot Attivo/utbygger om parkeringsrettighetene og rett til tilfluktsrom i Landingsveien 14. Bull advokatfirma ble engasjert av Borettslaget Kollektivet i saken. Det ble sendt inn stevning til Oslo Tingrett i juli. Styreleder og nestleder gjorde et omfattende dokumentsøk i borettslagets egne arkiver, samt arkiver hos Oslo Byarkiv, Husbanken, USBL, OBOS, EBY, BBY og PBE.

Mange brev og telefoner til utbygger, advokat, andelseiere og kommunen.

Forberedelser til rettsmekling i desember 2024 og deltakelse i denne.

Deretter arbeid med innkalling til ekstraordinær generalforsamling og gjennomføring av denne.

Arbeid med undersøkelser av fundamentene i 96 og reparasjonsarbeider.

Søk etter midlertidige parkeringsplasser i nærområdet og fordeling av disse. Innlegg om behov for midlertidig beboerparkering i møte hos bydelsutvalget.

Arbeid med merknader til nabovarsler i byggesaken.

Møter med utbygger om støysikring og fremdriftsplan.

Dialog med advokat og brevutveksling med utbygger om ivaretakelse av krav i forlik.

Møter med forretningsfører USBL og Attivo om vedtekter for det kommende

Eline Zakariassen, innstilles av valgkomitéen som styremedlem.

Eline Zakariassen er 39 år, kommer fra Bærum og har bodd i Hovseterveien 98 sammen med mannen siden høsten 2018. I fjor fikk de sønnen William. Eline jobber i barnehage, og hun har jobbet i barnehage i snart 19 år. I tillegg har hun jobbet som miljøarbeider i boliger for psykisk utviklingshemmede. Hun har tidligere sittet som ansattrepresentant i styret til ULNA AS som er bedriften som eier barnehagen hun jobber i. Hun har også sittet i AMU i ULNA AS i 6 år, der de bl.a. jobbet med diverse innen HMS. Hun fullførte et kontormedarbeiderstudium gjennom NKI i vinter.

Forslag til vedtak: Morten Lange velges for 2 år.

Håvard Saunes velges for 2 år.

Eline Zakariassen velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Fryxelius, vara i det sittende styret, innstilles av valgkomitéen som varamedlem.

Anna vil gjerne stille til gjenvalg som vara for å fortsette å jobbe med universell utforming i Borettslaget Kollektivet.

Karl Petter Hansen innstilles av valgkomitéen som varamedlem.

Hansen er fra Sørlandet. Han har en mastergrad i motivasjonspsykologi og juss og jobber som advokat i et advokatfirma. Han har bodd i borettslaget siden 2020, er gift og liker å trene på fritiden. Karl Petter Hansen ønsker å bli med i styret for å lære mer om hvordan det fungerer og få erfaring med styrearbeid.

Forslag til vedtak: Anna Fryxelius velges for 1 år.

Karl Petter Hansen velges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéens innstilling til ny valgkomité legges fram på generalforsamlingen.

plasser (sak 5.1) samt eventuelle andre kostnader som f.eks. snøbrøyting.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Bakksjø
Styremedlem, Solveig Åse Wahl Ekedahl
Styremedlem, Håvard Fosseng
Styremedlem, Genevieve Richard
Styremedlem, Tjabe Johannes van Lessen
Varamedlem, Anna Fryxelius
Varamedlem, Morten Lange

Det skal i år velges styreleder, tre styremedlemmer (styret utvides med ett ekstra medlem), to varamedlemmer og valgkomité.

6.1 Valg av leder

Solveig Wahl Ekedahl, nestleder i det sittende styret, innstilles av valgkomitéen som styreleder.

Solveig har bodd i Kollektivet siden 1984. Hun jobber som fagkonsulent på en barneskole, er gift og har to voksne barn.

Solveig har lang erfaring i styret (2008-2025). Hun har vært styreleder for Borettslaget Kollektivet i perioden 2011-2023, og er nestleder i det sittende styret (2023-2025). Hun ønsker nå å stille til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Solveig Wahl Ekedahl velges for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Morten Lange, vara i det sittende styret, innstilles av valgkomitéen som styremedlem.

Morten Lange er utdannet i fysikk fra NTH og har bl.a. jobbet i databransjen på Island i 20 år. Han jobber nå i Vann- og avløpsetaten, synger i kor og sitter i styret i Hverdagssyklistenes (Syklistforeningens) Osloavdeling. Foreldrene har fulgt Borettslaget Kollektivet siden før det ble bygget, og de har nå bodd her i over ti år. Selv har han vært andelseier i fem år.

Morten er opptatt av fellesskaps- og fleksibilitetstankene bak borettslaget Kollektivet. Han er også glad for at det er vedtatt at borettslaget skal være grønt, noe han tolker som at man prøver å velge løsninger som harmonerer med bærekraftig utvikling, i tråd med FNs bærekraftmål.

Håvard Saunes, innstilles av valgkomitéen som styremedlem.

Håvard Saunes er førti år og skal sammen med sin forlovede Emilie Mørk flytte inn i Hovseterveien 100 B nå i mai. Saunes har jobbet som lærer i ti år, og som kontaktlærer ved Hovseter ungdomsskole de siste fire årene. Fagbakgrunnen er filosofi, engelsk, religion og pedagogikk. Han holder en del filosofiforedrag og har en egen filosofigruppe. Saunes har vært engasjert i Human-Etisk Forbund, forening for blødere, Dråpen i Havet, SRHR-nettverket, men jobber nå mest i det seksualpolitiske nettverket til MDG, «De Grønne Glitrende». Han har cirka sytten år med organisasjonserfaring. Han tenker at styrearbeid er en fin måte å gi et bidrag og bli en del av borettslaget Kollektivet som han gleder seg til å flytte inn i.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Kollektivet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 054 734	9 796 600	9 931 008	10 182 434
Leie forretningslokaler	1	240 140	220 644	229 470	285 649
Sum leieinntekt		**10 294 874**	**10 017 244**	**10 160 478**	**10 468 083**
Annen inntekt					
Tilskudd	2	30 000	0	0	0
Diverse inntekt	4	18 377	29 275	7 000	267 000
Sum annen inntekt		**48 377**	**29 275**	**7 000**	**267 000**
Sum inntekt		**10 343 251**	**10 046 519**	**10 167 478**	**10 735 083**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	83 112	67 235	46 000	70 089
Styrehonorar	5	427 600	315 000	327 600	437 428
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	199 513	190 290	261 000	190 000
Driftskostnad					
Energikostnad		639 362	682 637	1 000 000	700 000
Kostnad eiendom/lokale	7	837 539	760 673	826 640	811 875
Kommunale avgifter/renovasjon		1 677 906	1 430 103	1 676 000	1 900 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	471 414	442 713	463 000	516 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	103 888	114 307	795 000	47 000
Reparasjon og vedlikehold	10	3 388 948	623 689	2 600 000	597 000
Revisjonshonorar		11 726	11 200	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		267 763	254 045	268 000	278 000
Andre honorar	11	812 728	70 543	180 000	156 000
Kontorkostnad		33 254	7 149	13 500	13 000
TV/bredbånd		532 493	1 031 706	1 047 000	423 035
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	425	0	0
Kontingent og gaver		42 300	42 300	44 000	44 000
Forsikring		638 090	602 208	632 000	739 000
Andre kostnader	12	45 985	41 008	39 000	36 000
Tap	13	57 750	0	0	0
Andel av driftskostnad i sameie	3	0	-241	0	0
Sum kostnad		**10 271 372**	**6 686 988**	**10 230 740**	**6 970 427**
Driftsresultat		**71 879**	**3 359 532**	**-63 262**	**3 764 656**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		220 544	152 941	60 000	153 000
Rentekostnad		1 290 514	1 164 503	1 208 787	1 239 767
Netto finansposter		**1 069 970**	**1 011 562**	**1 148 787**	**1 086 767**
Årsresultat		**-998 091**	**2 347 969**	**-1 212 049**	**2 677 889**
Overført til/fra annen egenkapital		-998 091	2 347 969	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-998 091**	**2 347 969**	**0**	**0**

Årsregnskap 2024 Borettslaget Kollektivet

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 533 592**	**4 656 551**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-998 091	2 347 969
Tilbakeføring av avskrivning	199 513	190 290
Kjøp / salg anleggsmidler	-162 489	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 666 593	-1 661 218
B. Årets endring disponible midler	**-2 627 660**	**877 042**
C. Disponible midler	**2 905 932**	**5 533 592**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 466 320	5 691 988
Kortsiktig gjeld	-1 560 387	-158 396
C. Disponible midler	**2 905 932**	**5 533 592**

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

Balanse 2024 Borettslaget Kollektivet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	490 903	490 903
Bygninger	6	25 359 144	25 359 144
Andre driftsmidler	6	2 026 808	2 063 832
Sum anleggsmidler		**27 876 855**	**27 913 879**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		99 093	80 352
Kundefordringer		7 375	147 491
Andre kortsiktige fordringer		130 157	85 725
Forskuddsbetalte kostnader		262 936	302 430
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 966 759	5 075 990
Sum omløpsmidler		**4 466 320**	**5 691 988**
SUM EIENDELER		**32 343 174**	**33 605 867**

Balanse 2024 Borettslaget Kollektivet

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		13 900	13 900
Sum innskutt egenkapital		**13 900**	**13 900**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 451 729	-2 453 638
Sum opptjent egenkapital		**-3 451 729**	**-2 453 638**
Sum egenkapital	**14**	**-3 437 829**	**-2 439 738**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	28 521 617	30 188 209
Borettsinnskudd		5 699 000	5 699 000
Sum langsiktig gjeld		**34 220 617**	**35 887 209**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 227	22 904
Leverandørgjeld		1 365 548	1 588
Påløpne renter		101 560	114 433
Annen kortsiktig gjeld		71 052	19 471
Sum kortsiktig gjeld		**1 560 387**	**158 396**
Sum gjeld		**35 781 004**	**36 045 605**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 343 174**	**33 605 867**
Pantstillelser	16	34 220 617	35 887 209

Sted:_____ Dato:_____

Ellen Bakksjø
Styreleder

Håvard Fosseng
Styremedlem

Tjabe Johannnes van Lessen
Styremedlem

Solveig Åse Wahl Ekedahl
Styremedlem

Genevieve Richard
Styremedlem

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
Leieiinntekter 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 513 484	5 513 484
3606 Utleie gjestehybler/korttidsleie, Camilla	120 145	86 700
3609 Leie parkering	400 365	402 255
3617 Leie trimrom	58 976	35 400
3618 Leietillegg strøm	0	684
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	336 708	336 708
3640 Leie basestasjon	217 836	143 489
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 253 833	1 131 088
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 669 887	1 672 917
3690 Utleie hybler langtid	483 500	473 875
3605 Leie barnehage	240 140	220 644
Sum	**10 294 874**	**10 017 244**

Note 2 - Tilskudd

Gjelder utbetaling fra Usbls Bomiljøfond.

Note 3 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	0	-241
Sum	**0**	**241**

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	18 084	0
3990 Salg parkeringskort	293	1 000
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	28 275
Sum	**18 377**	**29 275**

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	63 112	47 235
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	427 600	315 000
Sum	**510 712**	**382 235**

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

Note 6 - 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	250 000	90 375	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	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	5 557	4 519	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	29 045	38 139	531 095
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	30 030	111 099	1 745 028
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

	Miele tørketrommel	Oppvaskmaskin	Utemøbler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	0
Årets tilgang :	56 237	55 731	50 521
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 237	55 731	50 521
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 498	9 289	5 052
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	48 739	46 443	45 469
Årets avskrivninger :	7 498	9 289	5 052
Anskaffelsesår :	2024	2024	2024
Antatt levetid i år :	5	5	5

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 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	288 668	301 813
6340 Heisalarm	2 502	0
6360 Annet renhold	108 071	52 539
6361 Fast renhold	212 371	174 000
6364 Matteleie	99 451	93 541
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 837	51 250
6392 Containerleie/tømming	20 692	36 975
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	58 948	50 555
Sum	**837 539**	**760 673**

Kto 6360 gjelder rengjøring av søppelbeholder, fasadevask, vask av trimrom og kjøkken og diverse utstyr.

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av bil til dugnad	1 377	0
6420 Lisens Microsoft 365, Lettstyrt og GIBBS booking	66 005	38 681
6450 Leie parkering	404 032	404 032
Sum	**471 414**	**442 713**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 915	4 515
6540 Inventar	68 538	67 877
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 314	3 530
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 698	25 468
6552 Vedlikehold Trimrom	11 423	11 906
6581 Programvare	0	1 011
Sum	**103 888**	**114 307**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	2 495 447	26 603
6602 Vedlikehold VVS	32 519	33 213
6603 Vedlikehold elektro	17 290	35 475
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 980	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	17 800
6611 Vedlikehold heiser	174 385	152 109
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	217 930
6616 Vedlikehold vaskeri	14 643	15 498
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	42 747	-5 759
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	144 112	18 075
6630 Egenandel forsikring	40 000	3 000
6641 Malerarbeider	36 510	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	27 865
6648 Vedlikehold dører og porter	150 163	24 740
6663 Vedlikehold ventilasjon	238 152	42 061
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	349
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	0	14 730
Sum	**3 388 948**	**623 689**

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

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	19 864	26 657
6720 Juridisk honorar	667 282	0
6730 Teknisk honorar	125 582	40 944
6750 Vakthold	0	2 943
Sum	**812 728**	**70 543**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	31 083	10 971
7719 Møter, div. styret	5 033	18 000
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 735	0
7770 Betalingskostnader	1 178	6 893
7772 Omkostninger inkasso	0	3 964
7773 Omkostninger innkreving	3 716	2 029
7790 Andre kostnader	3 240	216
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	0	-1 065
Sum	**45 985**	**41 008**

Kto 7790 gjelder erstatning for ødelagte klær og blomst samt utskrift fra Statens Kartverk.

Note 13 - Tap

Gjelder tapsføring av gammelt krav vedr. baseleie.

Note 14 - 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	-2 453 638	-998 091	-3 451 729
Sum opptjent egenkapital	**-2 453 638**	**-998 091**	**-3 451 729**
Sum egenkapital	**-2 439 738**	**-998 091**	**-3 437 829**

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.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	**12128925404**	**114758568**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2003
Rentesats:	5.75 %	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:	17 300 837	12 887 372
Avdrag i perioden:	447 735	1 218 858
Lånesaldo 31.12:	**16 853 103**	**11 668 514**
Saldo 5 år frem i tid:	14 183 835	5 101 056

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114758568	1	148 688	148 688
	18	120 432	2 167 776
	1	107 475	107 475
	2	98 591	197 182
	12	94 192	1 130 304
	19	85 503	1 624 557
	34	84 810	2 883 540
	1	83 553	83 553
	52	62 210	3 234 920
	2	45 265	90 530
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128925404	1	214 753	214 753
	18	173 943	3 130 974
	1	155 228	155 228
	2	142 397	284 794
	12	136 044	1 632 528
	19	123 494	2 346 386
	34	122 493	4 164 762
	1	120 678	120 678
	52	89 851	4 672 252
	2	65 377	130 754

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kollektivet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kollektivet

Styreleder	Ellen Bakksjø (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Tjabe Johannnes van Lessen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Solveig Åse Wahl Ekedahl (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Håvard Fosseng (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Genevieve Richard (sign.)	07.04.2025

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	28 521 617
Innskuddskapital	5 699 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**34 220 617**
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.-

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kollektivet som består av balanse per 31. desember 2024, 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, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

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, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: PIY19-T19VR-G8TFD-E9VQJ-ETXS2-4MHSC

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PIY19-T19VR-G8TFD-E9VQJ-ETXS2-4MHSC

Årsmelding 2024 - Borettslaget Kollektivet

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ellen Bakksjø
Styremedlem, Solveig Åse Wahl Ekedahl
Styremedlem, Håvard Fosseng
Styremedlem, Genevieve Richard
Styremedlem, Tjabe Johannnes van Lessen
Varamedlem, Anna Fryxelius
Varamedlem, Morten Lange

Styret i Borettslaget Kollektivet består av 3 kvinner og 2 menn.

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 1 næringslokale.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Kollektivet er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586943. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

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 2024:

- Internkontroll av bygninger og uteområder.
- Sakkyndig kontroll av brannvarslingsanlegget.
- Felles brannøvelse i regi av NOHA for alle beboere
- Sakkyndig kontroll av slukkeutstyr på fellesområdene.
- Sakkyndig kontroll av heiser.
- Kontroll av el-anlegg i Hovseterveien 98 utført av Elvia
- Internkontroll av bygninger og uteområder

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: PIY19-T19VR-68TFD-E9VQJ-ETXS2-4WHSC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 beboermøter og generalforsamling.

Styret har produsert og sendt ut/hengt opp månedlige utgaver av styret informerer, besvart skriftlige henvendelser fra beboere i Lettstyrt. I 2024 besvarte styret hele 825 henvendelser.

Nettsiden har blitt oppdatert av styret både utseende- og innholdsmessig med mål om å gjøre det lettere å finne fram. Det er også gjort backup av nettsiden og oppdatering av publiseringsverktøyet med tillegg.

Styret har programmert og/eller oppdatert digitale nøkler og portåpnere til garasjen.

Styrets nye beredskaps-mobil har gått på omgang blant noen av styrets medlemmer. Henvendelser har i hovedsak gjeldt heis, garasjeporter, utleie, nøkler, Lettstyrt, lekkasjer og innbrudd.

Styret har fulgt opp innmeldte forsikringssaker i borettslaget hos If.

Styret har også fulgt opp borettslagets drifts- og fellesavtaler og borettslagets økonomi (godkjenning av fakturaer, rapportering til regnskapsfører, innhenting av lånetilbud, arbeid med budsjett og årsregnskap).

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER I ÅRET SOM GIKK:

BEBOERMØTER
Det ble avholdt et informasjonsmøte for alle beboere 29. februar og 15. oktober.

Hovedtemaene på møtene var:

Garasjesaken
Opphør av felles tv-avtale
Nytt bookingsystem for Camilla og gjestehybler
Forberedelse til generalforsamlingen
Presentasjon av Vaktmester Andersen
Gjennomgang av brannøvelsen (25.09.24)
Dugnadsfellesskapet

På beboermøtet 31.03.25 var temaene:

Garasjesaken

Vedlikeholdsplaner

Kameraovervåkning

Beboerforslag som er tatt tak i siden sist

Valgkomitéen presenterer årets behov

Rekruttering til matgruppene

DRIFTS- OG FELLESAVTALER
Barnehagen - ny leieavtale

- Oppfølging av radonmåling
- Registering kjæledyr og folk som trenger assistanse ved evakuering
- Kontroll av trimromsapparat
- Kontroll av branndører
- Oppdatering av HMS-håndbok
- HMS-revisjon

som trekkes fra kjøpesummen for plassene. Styret har hentet indikativt tilbud fra DNB på et felles låneopptak for plassene.

Rettsforliket innebærer også at Attivo og dets rettsetterfølger skal tilrette for at Borettslaget Kollektivet får tilgang til å gjennomføre nødvendig reparasjon, samt fremtidig inspeksjon og vedlikehold, av sine fundamenter. Reparasjonen skal gjennomføres i sommerhalvåret.

Multiconsult (engasjert av Borettslaget Kollektivet) har gjennomført en undersøkelse av saltskadene på fundamentet i 96, og skal våren 2025 hente inn tilbud fra tre ulike entreprenører til å utføre de nødvendige reparasjonsarbeidene. Arbeidene er planlagt utført vår-høst 2025.

Attivo/utbygger har varslet at dagens parkeringsanlegg rives 1. juni, og at bygging påbegynnes høsten 2025 med planlagt ferdigstilling august 2027. Styret arbeider i skrivende stund med å finne midlertidig parkering i anleggsperioden, men har varslet andelseierne om at dette ikke kan garanteres. Alle naboborettslag, parkeringsselskaper i området og kommunen er kontaktet.

Styret har fortløpende fulgt opp byggesaken, behandlet nabovarsler og deltatt på informasjonsmøter med Attivo for å sikre at naborettigheter ivaretas.

VEDLIKEHOLD

Innendørs

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

Ventilasjonsanlegg
Rens av ventilasjonsanlegget er utført høsten 2024. Styret har fulgt opp andeler med avvik på ventilasjonen for å sikre at dette utbedres.
Nye spalteventilfiltre er delt ut til alle andeler. Styret har bistått enkelte som ikke har kunnet skifte filtrene selv.
4 stk trafoer tilknyttet ventilasjonsviftene i lavblokken er skiftet ut pga. brannfare/slitasje.

Vaskeri
Vaskemaskiner og tørketromlene - styret har fortløpende fulgt opp reparasjoner via Miele.

Garasjeporter
Garasjeportene (særlig den på midterste plan) har krevd mange reparasjoner denne perioden.

Heiser
Fire rutinekontroller utført gjennom året av KONE. På grunn av nedleggingen av 2G-nettet, er alarmpanelet i heisen oppdatert til 4G-støtte.

Husordensregler
Styret har hengt opp nye husordensregler-plakater med god hjelp på design fra beboer Merete Berg Toreg.

Sykkelboder
Sykkelbodene er gjennomgått og gamle/forlatte sykler ryddet bort

Oppussing av fellesarealer
Styret har hentet inn flere pristilbud på malerarbeider i borettslagets fellesarealer, samt utskiftning av himlingsplater og postkasser. Grunnet fundamentreparasjoner på 96-bygget, er disse arbeidene utsatt inntil videre.

Sikkerhet i bodområder

Leieavtalen for Hovseter barnehage utløp i 2024. Borettslaget Kollektivet har inngått en ny leieavtale med barnehagen for 5 år som er utarbeidet i samarbeid med advokat hos USBL. Gjensidig oppsigelsestid på 6 mnd.

Ny vaktmesteravtale
Vaktmester Andersen overtok etter Grønt&Hvitt, og har vært tilstede i borettslaget mandager og torsdager. Samarbeidet har fungert godt.

Vask av søppelrom
Det er inngått en gunstigere avtale med Vaktmester Andersen for vask av søppelrom og søppelkasser. Gammel avtale med Niwi er sagt opp.

Internett og TV
Styret fulgt opp fellesavtalen vår med Global Connect. Etter fellesavtalen for TV ble avsluttet, har styret vært behjelpelige med å bistå andelseiere med å få ordnet private avtaler og oppsett.

Snøbrøyting
Borettslaget har hatt en avtale med Hovseter Vaktmestersentral om snøbrøyting og strøing også denne vinteren. Styret har tidligere år erfart at brøytingen ikke har vært godt nok fulgt opp av HVS, men det har i år stort sett fungert godt. Det har også vært forholdsvis lite snøfall denne vinteren.
Vaktmester Andersen har tatt snømåking rundt inngangspartiene og det er satt ut snøskuffer i alle bodene slik at beboerne har tilgang til å fjerne snø når vaktmester ikke er tilstede.

Renhold
Borettslaget har egne avtaler om renhold og matteleie. Styret har måttet følge opp da renholdet til tider ikke har vært tilstrekkelig.

Basestasjoner
Telenor har fornyet leieavtalen deres for basestasjonene som er montert på Borettslaget Kollektivet sine bygg.

DUGNADER

Høstdugnaden ble avholdt den lørdag den 2. november med godt oppmøte og god arbeidslyst. Uteområdet ble stelt, vaktmesterboden ble ryddet og Camilla-boden ble malt og fikk nye skap. Styret kjørte vekk avfall etter dugnaden.
Vårdugnaden avholdes den 10. mai i 2025.

GARASJESAKEN

Styret i borettslaget ved styreleder Ellen Nøstvik Bakksjø, nestleder Solveig Wahl Ekedahl, samt andelseier Maria Kielland Krag fra garasjeutvalget, har fortsatt å holde trykket oppe og lagt ned mange timer arbeid også etter at reguleringsplanen ble vedtatt. Borettslaget Kollektivet gjorde vedtak i ekstraordinær generalforsamling mai 2024 om å gå til sak mot Attivo/utbygger om parkeringsrettighetene og rett til tilfluktsrom i Landingsveien 14. Bull advokatfirma ble engasjert av Borettslaget Kollektivet i saken. Det ble sendt inn stevning til Oslo Tingrett i juli. Styreleder og nestleder gjorde et omfattende dokumentsøk i borettslagets egne arkiver, samt arkiver hos Oslo Byarkiv, Husbanken, USBL, OBOS, EBY, BBY og PBE.

Borettslaget Kollektivet fikk innvilget støtte gjennom forsikringen hos If til å dekke deler av advokatkostnadene i tvistesaken. Styret har rapportert inn kostnader og fulgt opp utbetalinger fra If.

I desember møttes partene i rettsmekling i Oslo Tingrett. Forslag til forlik ble bragt tilbake til borettslaget i ekstraordinær generalforsamling og vedtatt med over 2/3 flertall. Rettsforliket sikrer borettslaget Kollektivet retten til å kjøpe 107 parkeringsplasser med el -lading for 270.000 kr per plass. Borettslaget Kollektivet mottar en kompensasjon på 1.200.000 kr for tapt parkering i anleggsperioden og 1.000.000 for tap av tilfluktsrom

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. Matgruppene har stort sett klart å servere 1-3 middager i sine uker. En gruppe har måttet avslutte pga. få medlemmer og en annen har måttet avslutte etter mange år med frivillig innsats pga. medlemmenes kapasitet. Noen nye andelseiere har meldt seg inn og en ny gruppe er derfor på vei opp igjen. Gruppene melder at de generelt har behov for at flere i borettslaget blir med på dugnaden med middagene.
Antallet spisende har variert litt, men stemningen er alltid god.
Styreleder og nestleder har avholdt et møte med Camilla-utvalget hvor utvalget ble enige om videre organisering.
Utleiepermen for Camilla har blitt oppdatert og lastet opp i dokumentmodulen i Lettstyrt med lenke via nettsiden.

Gjestehybler - det har i perioden vært stort trykk på våre gjestehybler. Styret har behandlet bookinger fortløpende. Systemet Gibbs ble tatt i bruk fra mars med integrert betaling og utsending av kode for henting at nøkkel, slik at man ikke lenger er avhengig av å finne vaktmester eller kontakte booking-ansvarlig for support. Systemet har fungert godt, med noe behov for teknisk oppfølging fra styret av og til.

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. Det er nå kommet lydplanke og prosjektor på plass som beboere kan leie via Gibbs.
Styret holder sine styremøtet på Allrommet. Det har dessverre vært utfordringer med at beboere etterlater søppel og ikke rydder etter seg. Borettslaget har ingen ansatte som rydder etter beboerne.

Trimrommet er fortsatt et av borettslagets mest populære tilbud og har vært flittig brukt. Det er 39 husstander som har betalt trimromsavgiften for 2025.

Musikkrommet 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. Alle hyblene er leid ut. 1 er utleid til eksterne og resten til interne leietakere. Leieprisen ble økt med 250 kr til 3000 kr for interne leietakere og 4 125 kr for eksterne leietakere for å dekke kostnader tilknyttet Postens signeringstjeneste og USBLs arbeid med å legge leietaker inn i deres systemer.

Sykkelverksted Det ble gjort et prøveprosjekt for sykkelverksted i det gamle styrerommet i lavblokken. Dette er satt på pause inntil videre.

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 181 medlemmer. Ønsker du å bli medlem så finner du siden ved å søke etter Borettslaget Kollektivet.

12-treffet (for pensjonister og andre hjemmeværende på dagtid) sin årsmelding:

2024 var et aktivt år i 12-treff. Med hele 18 ulike arrangementer må vi minst 15 år tilbake for å lese om et så bra nivå. Og medlemstallet er høyt: over 20 betalende medlemmer (kr 100 pr halvår). De fleste møtene blir annonsert med oppslag og på facebook, og alle interesserte er velkommen.

Møtene holdes i Camilla, borettslagets «nav», mandager fra kl 12 til ca kl 14. Servering av kaffe, te og vann hører med, og aller viktigst Julekake – hele året. Det er en tradisjon som enn så lenge overlever modernistiske angrep.

Installasjon av klokker som registrerer innlåsninger er gjennomført på dørene inn til bodområdene for å øke sikkerheten og forhindre innbrudd. Etter forslag fra andelseiere, er det er hentet inn tilbud på kameraovervåkning. Det er sendt ut en spørreundersøkelse for å kartlegge den generelle interessen for kameraovervåkning i borettslaget.

Fiberinstallasjon
Styret har fulgt opp manglende fiberinstallasjoner med Global Connect. Arbeidet er nå fullført.

VVS
Det er utført rens på kondensatorsystem tilknyttet varmepumpe for vann i 98-blokken.
Det var ikke behov for rens på system i 96-blokken.

Utendørs

Oppussing av takterrasser

Styret og noen behjelpelige andelseiere har vasket og beiset begge takterrassene. Det er også kjøpt inn og båret opp nye blomsterkasser og utemøbler. Borettslaget fikk dekket halvparten av utgiftene gjennom USBLs støtteordning.

Ytterdører
De siste årene har ytterdørene båret preg av slitasje og det har vært flere reparasjoner av dørpumpene. 12 stk ytterdører ble derfor byttet ut som en del av oppussing/vedlikehold av fellesområdene. Det har vært mye jobb for styret å følge opp entreprenøren som utførte arbeidet.

Fundamentreparasjon
Etter godkjenning av generalforsamlingen er det utført undersøkelser av fundamentet til 96 hvor det ble avdekket betongskader som følge av saltavrenninger fra dagens garasjeanlegg. Skadene vil bli reparert i 2025.

Utetrapp
Hellene i trappen ved lavblokken som hadde sprukket av er blitt festet igjen. Det gjenstår å ordne nye varmekabler i trappen. Dette arbeidet gjøres våren 2025.

La Humla Suse
Borettslaget Kollektivet har fått støtte til gjennomføring av et beplantningsprosjekt på uteområdene.
To styremedlemmer står for planleggingen av prosjektet, rekruttering av frivillige i borettslaget og gjennomføring. Arbeidet fortsetter i 2025.

Henvendelser til kommunen
Styret har sendt meldinger til Bymelding (Oslo Kommune) om hull i asfalt, manglende brøyting og utilstrekkelig søppelhåndtering ved de kommunale blokkene.

Godkjenning av innglassing av balkonger
Styret har fulgt opp at Lumon AS som var utførende firma for innglassingen av balkongene. Det er nå gitt midlertidig brukstillatelse for eksisterende innglassinger. En siste oppsamlingsrunde for bestilling av innglassing gjennomføres før Lumon søker om endelig godkjenning i oktober 2025.

Termoanalyse av fasader
USBL Prosjekt har på bestilling gjennomført termoanalyse av bygningene for å kartlegge eventuelle mangler i yttervegger. Ingen avvik ble avdekket, men det ble oppgitt at metallstenderne skaper kuldebroer og at isolasjonen kan være noe tynn. Ingen umiddelbare tiltak kreves.

Fasadevask
Borettslagets fasader ble vasket i juni. Resultatet var ikke vellykket første runde, og styret krevde en opprydningsrunde for bedre resultat. Runde to ble resultatet bedre, men samme firma vil ikke bli benyttet igjen.

MIDLERTIDIG PARKERING PÅ EGEN TOMT – KART MED FORESLÅTTE PLASSER



Mange møter har et tema der vi utnytter at vårt borettslag har mange ressurspersoner som kan bidra med spennende foredrag med bilder eller film. Vi har vært ute i den store verden, og vi har lært mer om vårt eget vakre land.

Det må også være rikelig tid til sosialt samvær; til den gode samtale med naboen og samtalen rundt bordet om borettslaget og alt anna. Noen møter er uten foredrag og ikke annonsert, da har vi mer tid til samtale og diskusjon. Ofte om ting som skjer i borettslaget, på Hovseter og i bydelen. Viktig er det å gi hverandre gode råd og gi informasjon. Hjernetrim med kviss hører med. På sommeren kan vi møtes mandag ute på Karen Sofies plass, om været vil.

To ganger har vi dratt ut; på vernissage i Sørkedalen Landhandel, og som slutt på våren til en tradisjonell sommerlunsj, støttet av styret, på Spiseriet på Bogstad Golfbane. Høsten avsluttes med Høstfest/Juleblot i Camilla der vi nyter hverandres medbrakte festmat. Det var det i 2024. Ønsker for 2025? At enda fler 60- og 70-åringer melder seg inn; Vi biter ikke, dere vil bli hjertelig mottatt.

12-treffet er også et sikkerhetsnett, det forebygger ensomhet og vi prøver å ta vare på dem som blir syke og isolerte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 21.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - 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: Rasma Gutsmite

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: 47

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 54

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 337 428,- og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag om ekstraordinær bevilgning til styrehonorar:

Styret foreslår å øke årets styrehonorar med kr. 150 000 fordelt på leder og nestleder for ekstraordinært arbeid i forbindelse med garasjesaken.

Arbeid i garasjesaken som er utført siden forrige generalforsamling:

Borettslaget Kollektivet gjorde vedtak i ekstraordinær generalforsamling mai 2024 om å gå til sak mot Attivo/utbygger om parkeringsrettighetene og rett til tilfluktsrom i Landingsveien 14. Bull advokatfirma ble engasjert av Borettslaget Kollektivet i saken. Det ble sendt inn stevning til Oslo Tingrett i juli. Styreleder og nestleder gjorde et omfattende dokumentsøk i borettslagets egne arkiver, samt arkiver hos Oslo Byarkiv, Husbanken, USBL, OBOS, EBY, BBY og PBE.

Mange brev og telefoner til utbygger, advokat, andelseiere og kommunen.

Forberedelser til rettsmekling i desember 2024 og deltakelse i denne.

Deretter arbeid med innkalling til ekstraordinær generalforsamling og gjennomføring av denne.

Arbeid med undersøkelser av fundamentene i 96 og reparasjonsarbeider.

Søk etter midlertidige parkeringsplasser i nærområdet og fordeling av disse. Innlegg om behov for midlertidig beboerparkering i møte hos bydelsutvalget.

Arbeid med merknader til nabovarsler i byggesaken.

Møter med utbygger om støysikring og fremdriftsplan.

Dialog med advokat og brevutveksling med utbygger om ivaretakelse av krav i forlik.

Møter med forretningsfører USBL og Attivo om vedtekter for det kommende parkeringssameiet i Landingsveien 14. Bull advokatfirma bistår Borettslaget Kollektivet i arbeidet.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 337 428,- ble godkjent + kr. 150 000,- i ekstraord. honorar. Totalt kr. 487 428,-.

5. Andre saker

5.1 Midlertidig parkering på egen tomt

Styret har våren 2025 undersøkt alle muligheter for midlertidig parkering i nærområdet i forbindelse med at borettslaget mister sine parkeringsplasser i Landingsveien 14 under byggeperioden. Det er svært få plasser tilgjengelig, og styret legger derfor fram et forslag om midlertidig parkering på egen tomt.

Styret har gjort en befaring av borettslagets tomt, og følgende plasser er foreslått for midlertidig parkering (se vedlegg). Tre av plassene krever noe anleggsarbeider.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar foreslåtte midlertidige parkeringsplasser i henhold til vedlagte kart med foreslått plassering og antall plasser. Videre gjøres 7 plasser på dagens gjesteparkering om til midlertidig parkering for spesifikke andeler. 3 plasser forblir felles gjesteparkering (for biler fra helsetjenester, barnehageforeldre og gjester). Parkeringsreglene for gjesteparkeringen kan justeres etter vedtak fra styret dersom behovet tilsier det.

Generalforsamlingen vedtar at fordelingen av de midlertidige plassene gjøres som et formelt styrevedtak. Andelseiere med HC-kort og nedsatt helse prioriteres først.

Pris for leie av parkeringsplassene, fastsettes basert på prisestimat for anleggsarbeider med etablering og opprydding. Dette inkluderer også eventuelle arbeider for etablering av plasser på fellesplenen ved lavblokken (sak 5.2) samt eventuelle andre kostnader som f.eks. snøbrøyting.

Vedtak:

5.5.1
Forslag til vedtak ang. gjesteparkering vedtatt.
5.1.2
Forslag til vedtak ang. øvrige p-plasser vedtatt.

5.2 Utrede muligheten for midlertidig parkering på plen ved lavblokken

Styret har tidligere vurdert plenen ved lavblokken som en mulig plassering for midlertidige parkeringsplasser. Snøbrøytefirma har imidlertid opplyst at det ikke lar seg gjøre å brøyte snø på underlag av gress eller grus.

Styret foreslår derfor i denne saken å utrede muligheten for å legge et midlertidig asfaltdekke eller annet type fast dekke på det store plenarealet bak lavblokken. Adkomst for bilene blir da via borettslagets egen gangvei opp ved 98-blokken.

Videre undersøkes det om det er mulig å etablere noen plasser på vestsiden av 102-blokken (fordrer tillatelse av kommunen til å kjøre på gangveien framfor lavblokken).

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at det er interesse for å benytte plenen bak lavblokken til midlertidig parkering, og at styret utreder muligheten for midlertidig asfaltering eller annet fast dekke samt fungerende adkomst. Styret skal gjøre en vurdering av innhentede tilbud og legge fram tilbudet på en ekstraordinær generalforsamling til behandling.

Pris for leie av parkeringsplassene, fastsettes basert på prisestimat for anleggsarbeider med etablering og opprydding. Dette inkluderer også eventuelle arbeider for etablering av plasser (sak 5.1) samt eventuelle andre kostnader som f.eks. snøbrøyting.

Vedtak:
Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Solveig Wahl Ekedahl, nestleder i det sittende styret, innstilles av valgkomitéen som styreleder.

Solveig har bodd i Kollektivet siden 1984. Hun jobber som fagkonsulent på en barneskole, er gift og har to voksne barn.

Solveig har lang erfaring i styret (2008-2025). Hun har vært styreleder for Borettslaget Kollektivet i perioden 2011-2023, og er nestleder i det sittende styret (2023-2025). Hun ønsker nå å stille til valg som styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Solveig Åse Wahl Ekedahl for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Morten Lange, vara i det sittende styret, innstilles av valgkomitéen som styremedlem.

Morten Lange er utdannet i fysikk fra NTH og har bl.a. jobbet i databransjen på Island i 20 år. Han jobber nå i Vann- og avløpsetaten, synger i kor og sitter i styret i Hverdagssyklistenes (Syklistforeningens) Osloavdeling. Foreldrene har fulgt Borettslaget Kollektivet siden før det ble bygget, og de har nå bodd her i over ti år. Selv har han vært andelseier i fem år.

Morten er opptatt av fellesskaps- og fleksibilitetstankene bak borettslaget Kollektivet. Han er også glad for at det er vedtatt at borettslaget skal være grønt, noe han tolker som at man prøver å velge løsninger som harmonerer med bærekraftig utvikling, i tråd med FNs bærekraftmål.

Håvard Saunes, innstilles av valgkomitéen som styremedlem.

Håvard Saunes er førti år og skal sammen med sin forlovede Emilie Mørk flytte inn i Hovseterveien 100 B nå i mai. Saunes har jobbet som lærer i ti år, og som kontaktlærer ved Hovseter ungdomsskole de siste fire årene. Fagbakgrunnen er filosofi, engelsk, religion og pedagogikk. Han holder en del filosofiforedrag og har en egen filosofigruppe. Saunes har vært engasjert i Human-Etisk Forbund, forening for blødere, Dråpen i Havet, SRHR-nettverket, men jobber nå mest i det seksualpolitiske nettverket til MDG, «De Grønne Glitrende». Han har cirka sytten år med organisasjonserfaring. Han tenker at styrearbeid er en fin måte å gi et bidrag og bli en del av borettslaget Kollektivet som han gleder seg til å flytte inn i.

Eline Zakariassen, innstilles av valgkomitéen som styremedlem.

Eline Zakariassen er 39 år, kommer fra Bærum og har bodd i Hovseterveien 98 sammen med mannen siden høsten 2018. I fjor fikk de sønnen William. Eline jobber i barnehage, og hun har jobbet i barnehage i snart 19 år. I tillegg har hun jobbet som miljøarbeider i boliger for psykisk utviklingshemmede. Hun har tidligere sittet som ansattrepresentant i styret til ULNA AS som er bedriften som eier barnehagen hun jobber i. Hun har også sittet i AMU i ULNA AS i 6 år, der de bl.a. jobbet med diverse innen HMS. Hun fullførte et kontormedarbeiderstudium gjennom NKI i vinter.

Vedtak:
Valgt ble: Morten Lange for 2 år.

Valgt ble: Håvard Saunes for 2 år.

Valgt ble: Eline Zakariassen for 2 år.

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.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Anna Fryxelius, vara i det sittende styret, innstilles av valgkomitéen som varamedlem.

Anna vil gjerne stille til gjenvalg som vara for å fortsette å jobbe med universell utforming i Borettslaget Kollektivet.

Karl Petter Hansen innstilles av valgkomitéen som varamedlem.

Hansen er fra Sørlandet. Han har en mastergrad i motivasjonspsykologi og juss og jobber som advokat i et advokatfirma. Han har bodd i borettslaget siden 2020, er gift og liker å trene på fritiden. Karl Petter Hansen ønsker å bli med i styret for å lære mer om hvordan det fungerer og få erfaring med styrearbeid.

Vedtak:
Valgt ble: Anna Fryxelius for 1 år.

Valgt ble: Karl Petter Hansen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomitéens innstilling til ny valgkomité legges fram på generalforsamlingen.

Vedtak:
Valgt ble: Maria Jenner, Anne Marie Stålsmo, Mette Elisabeth Nergård

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Rasma Gutsmite /S/
Protokollvitne

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.

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

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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

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.

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.

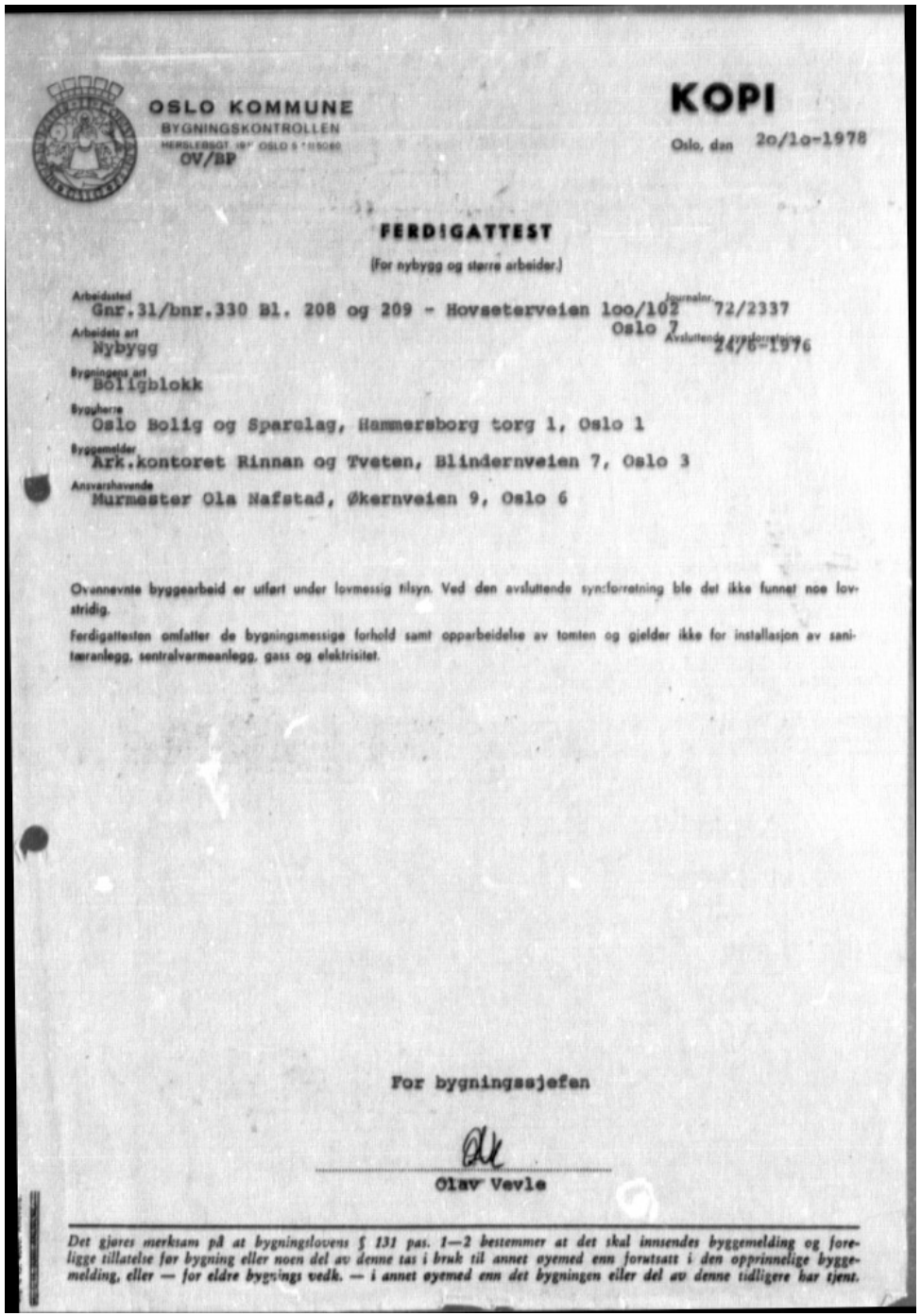
En løsning nå vil gi borettslaget mulighet til å sikre en videre forutsigbar økonomistyring fremover. Selv om en sak eventuelt skulle vinne frem i tingretten, kan motpart anke saken videre til lagmannsretten, som vil påføre partene ytterligere kostnader. Andelseiere som ikke har parkeringsplass, påvirkes 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.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MERSLERSGT. 18 OSLO 5 ☎ 15 50 60
OV/BP

KOPI

Oslo, den 20/10-1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.31/bnr.330 Bl. 208 og 209 - Hovseterveien 100/102 Oslo 7
Journalnr.: 72/2337
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende syn foretatt: 24/6-1976
Bygningens art: Boligblokk
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1
Byggemelder: Ark.kontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3
Ansvarshavende: Murmester Ola Nafstad, Økernveien 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

Olav Vevle

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

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

betale sin andel av fellesgjelden direkte. Andelens del av fellesgjelden overdras til ny andelseier.

Styret vil informere om og organisere overføringer av garasjeplasser mellom andeler når tiden for overtakelse nærmer seg. Eventuelle avtaler som gjøres før vi den tid, må gjøres internt mellom andelseiere.

Kan jeg leie ut garasjeplassen min?

Ja, det planlegges for intern eller ekstern framleie.

Styret kan ikke svare på spørsmål om framleie, overføring eller andre spørsmål før vektene er utformet og vedtatt i generalforsamling. Styret kan heller ikke påbegynne arbeidet med borettslagets egne vedtekter før vedtakene til sameiet er klare.

Hovseter mai 2025
STYRET

FAQ om Borettslaget Kollektivets parkeringsplasser i det nye garasjebygget

Hvem får parkeringsplass i den nye garasjen

Borettslaget Kollektivet ble gjennom rettsforliket med Attivo i desember 2024, sikret 107 plasser i den nye garasjen som skal bygges i Landingsveien 14. Dette er like mange plasser som vi har i dag. Plassene vil bli tilknyttet samme andeler som har tilknyttet garasjeplass i den gamle garasjen.

Hvordan skal den nye garasjen organiseres

Den nye garasjen vil organiseres som et sameie der Borettslaget Kollektivet vil eie en egen seksjon (evt. to seksjoner fordi plassene er fordelt på to etasjer).

Regler for garasjeplassene

Det utarbeides nå vedtekter for sameiet og styret (i samarbeid med vår advokat fra Bull & Co) deltar i dette arbeidet. Når vedtektene for sameiet er klare, vil styret utarbeide et forslag til nye punkter om parkeringsplassene i Borettslaget Kollektivets egne vedtekter. Punktene skal blant annet omhandle muligheter for fremleie, overføring mellom andelseiere og bytte av HC-plasser. Det vil bli mulig for andelseiere å komme med innspill (beboermøte, spørreundersøkelse eller annet) til dette forslaget. Når forslaget er klart, skal det behandles på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Overtakelse

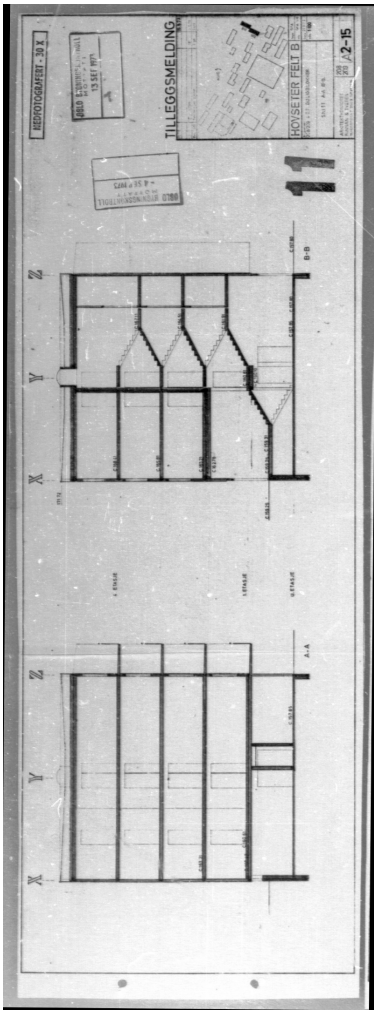
I henhold til rettsforliket, skal Borettslaget Kollektivet betale kr. 270 000,- per parkeringsplass for de nye plassene. Borettslaget vil ta opp et felles lån som blir fordelt mellom andelseiere som har garasjeplass. Månedlige kostnader for de nye plassene blir lånekostnader + vedlikeholdskostnader (ikke bestemt - bestemmes av sameiet) og eventuelle ladekostnader.

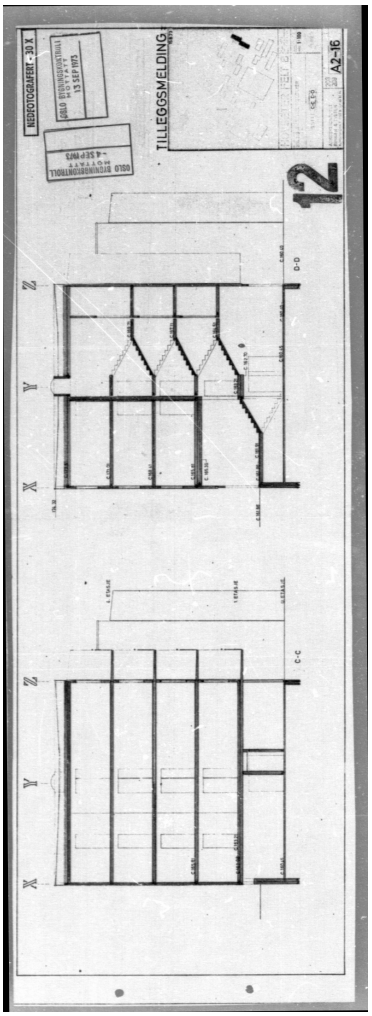
Kan jeg betale for min plass med en gang?

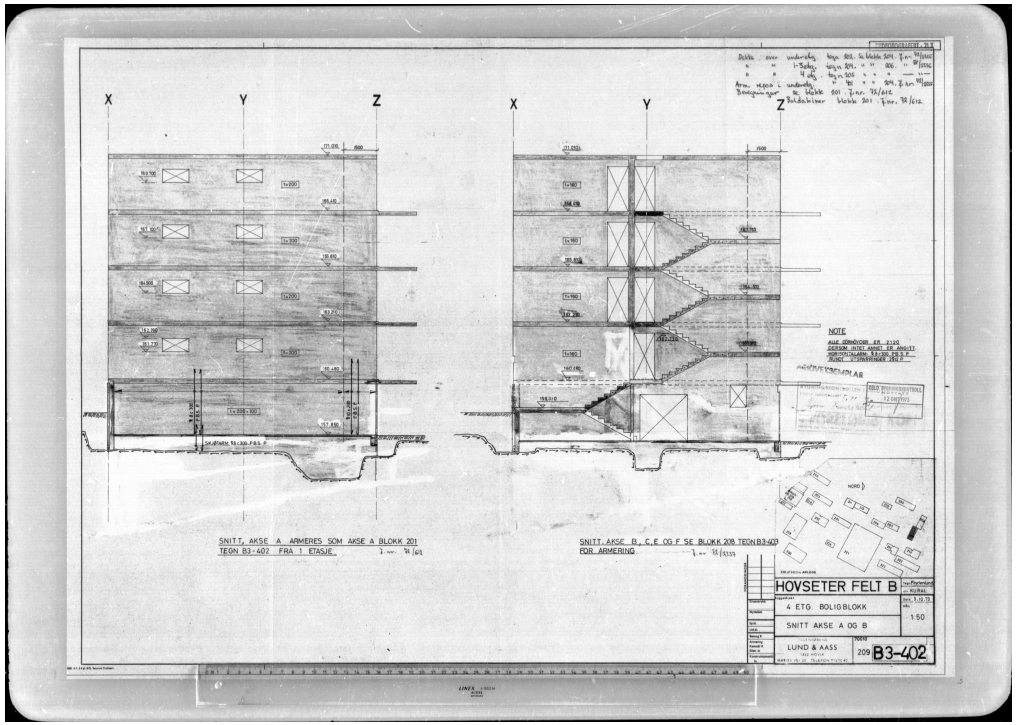
Ja, andelseiere som har mulighet til og ønsker å betale sin andel av kjøpesummen, kan gjøre det før felleslåneopptaket. Styret vil informere om prosessen og organisere eventuelle innbetalinger i god tid før låneopptak.

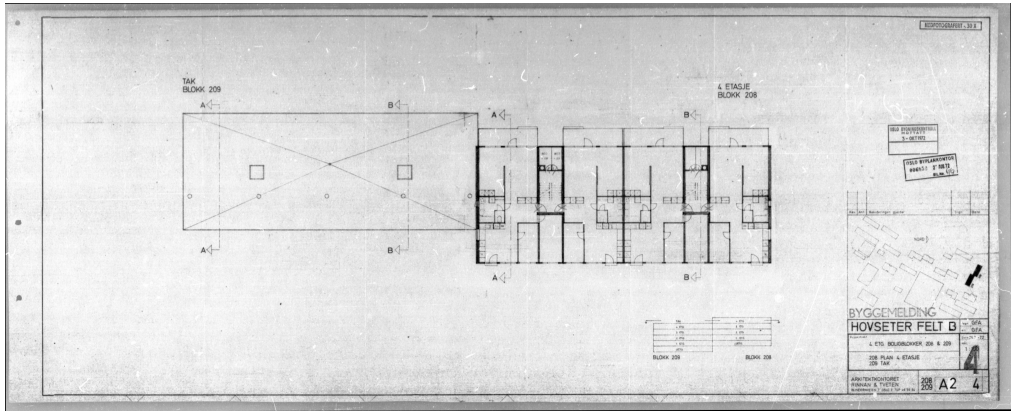
Hva gjør jeg om jeg ikke ønsker å beholde garasjeplassen min?

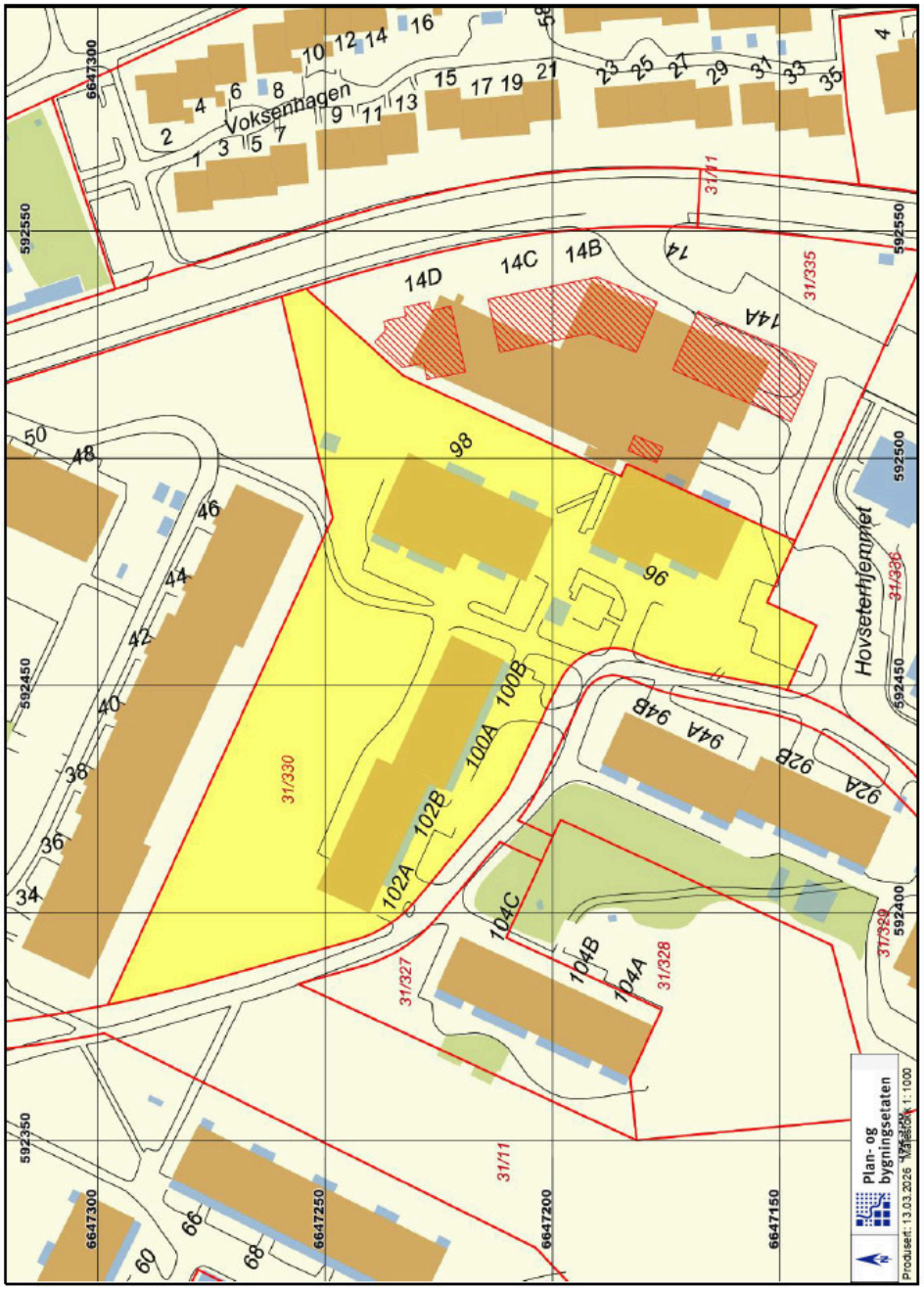
Andelseiere som har garasjeplass knyttet til sin leilighet, men ikke ønsker plass i den nye garasjen, vil få mulighet til å overdra den til andre andelseiere før overtakelse. Det planlegges også for at det kan skje senere. Ved senere overtakelse, vil det ikke bli mulig å


NEGATIVGJENGIVELSE - 30 X
TILLEGGSMELDING
HØYSETER FELT B
A2-15
11
A-A
B-B


NEGATIVGJENGIVELSE - 30 X
TILLEGGSMELDING
A2-16
12
C-C
D-D


X
Y
Z
SNITT, AKSE A ARMERES SOM AKSE A BLOKK 201
TEGN B3-402 FRA 1 ETASJE
SNITT AKSE B, C, E OG F SE BLOKK 208 TEGN B3-403
FOR ARMERING
NOTE
HOVSETER FELT B
4 ETG. BOLIGBLOKK
SNITT AKSE A OG B
1:50
LUND & AASS
209 B3-402


TAK
BLOKK 209
4 ETASJE
BLOKK 208
BLOKK 209
BLOKK 208
BYGGEMELDING
HOVSETER FELT B
4 ETG. BOLIGBLOKKER 208 & 209
208 PLAN 4 ETASJE
209 TAK
208
209
A2
4



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
HOVSETERVEIEN 100B

Dato: 13.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528487
9054809

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 330

Vi viser til bestilling av 20260312 for HOVSETERVEIEN 100B.

GNR. 31 BNR. 330

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1974.

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

9655 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 171 - Privat skole
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

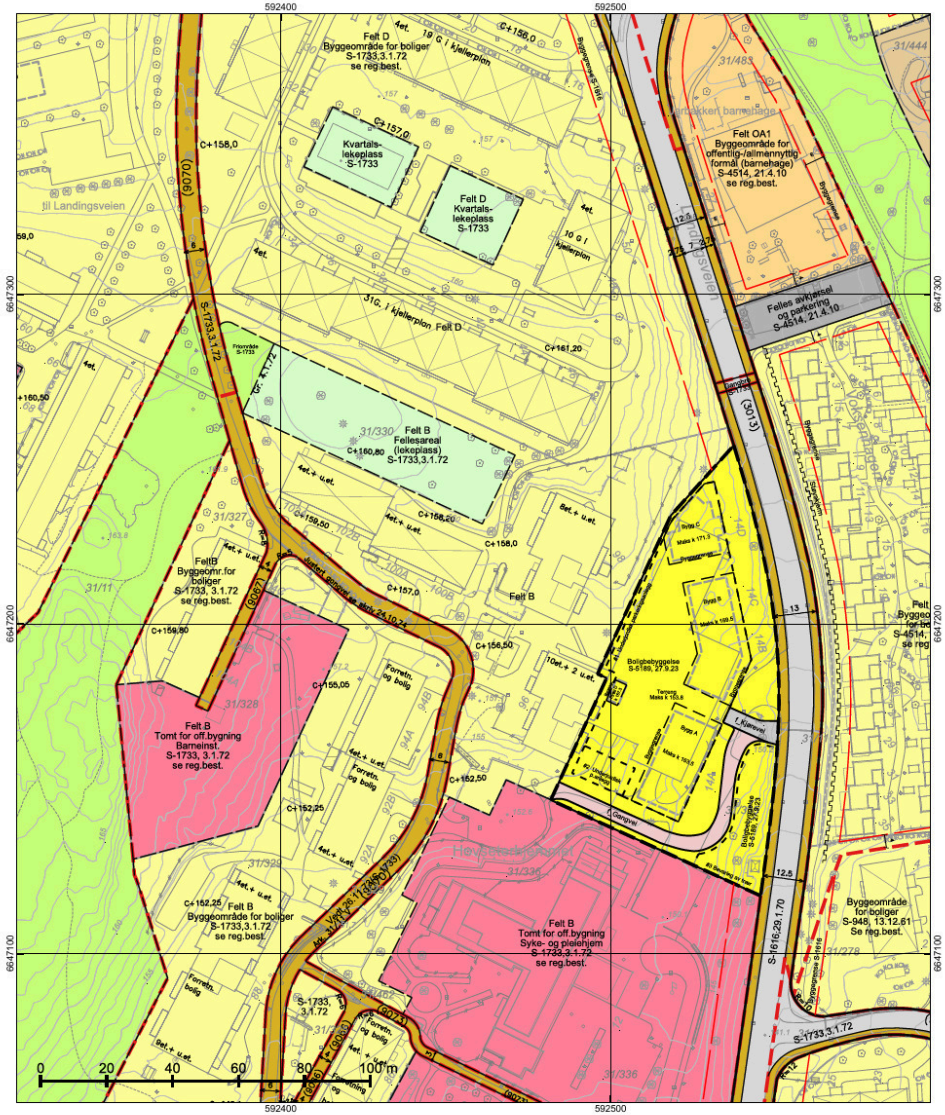
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

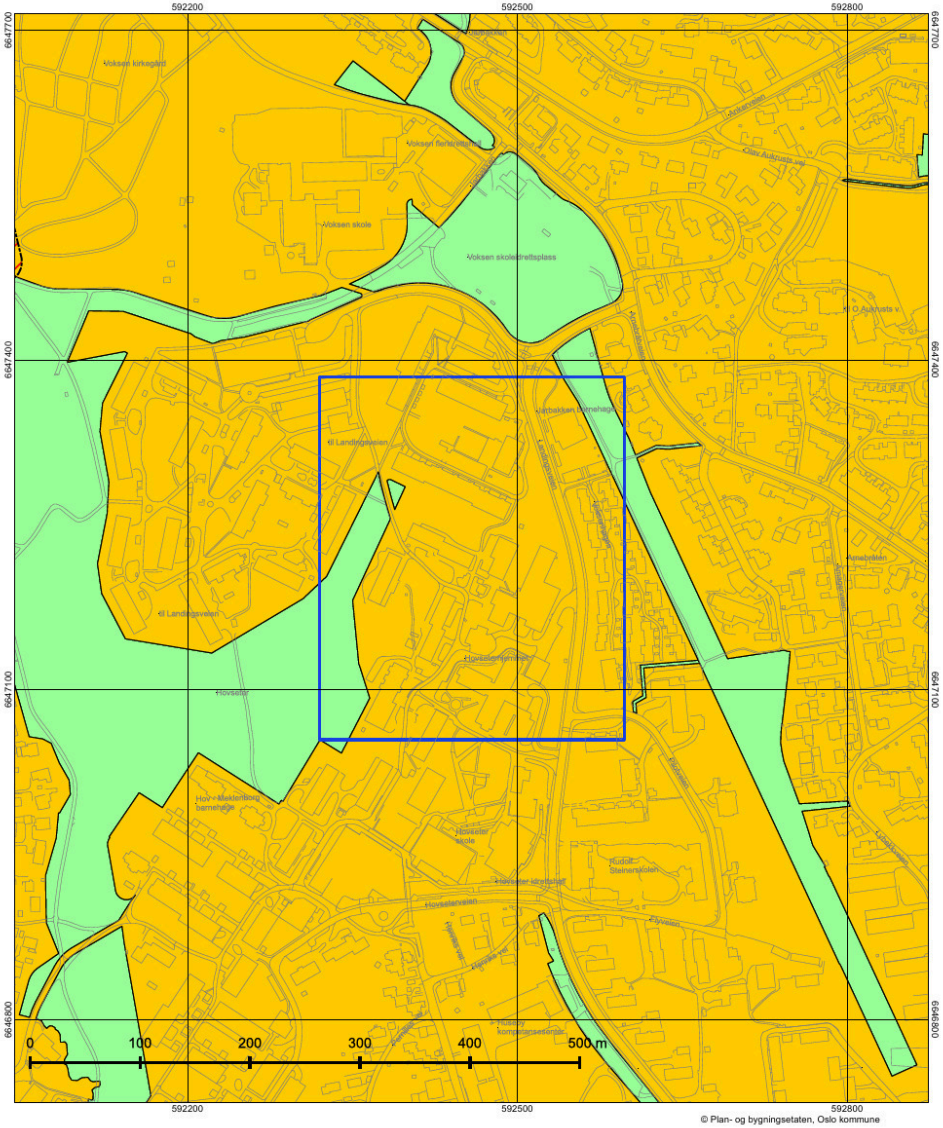
- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)


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
Byggeområ.for
boliger
S-1733, 3.1.72
se reg.best.
Felt B
Tomt for off.bygning
Barnehst.
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 gjelehjem
S-1733,3.1.72
se reg.best.
Felt B
Byggeområde
for boliger
S-948, 13.12.61
Se reg.best.
Jil Landingsveien
Hovseterveien
Hovseterstien
Hovsetervn
Kjølnesvn
Gamlevn
Forretn. og bolig
Boligbebyggelse
S-5189, 27.9.23
Tomteg.
Maks ∆ 105,8
Bygg A
Maks ∆ 105,8
Bygg B
Maks ∆ 105,8
Bygg C
Maks ∆ 171,3
Bygg D
Maks ∆ 168,5
Bygg E
Maks ∆ 171,3
Frisone
S-1733
Frisone
S-1733
Fellesareal
(lekeplass)
S-1733,3.1.72
Frisone
S-1733
Frisone
S-1733
Frisone
S-1733

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



Oslo

Dato: 13.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154440/86528487
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

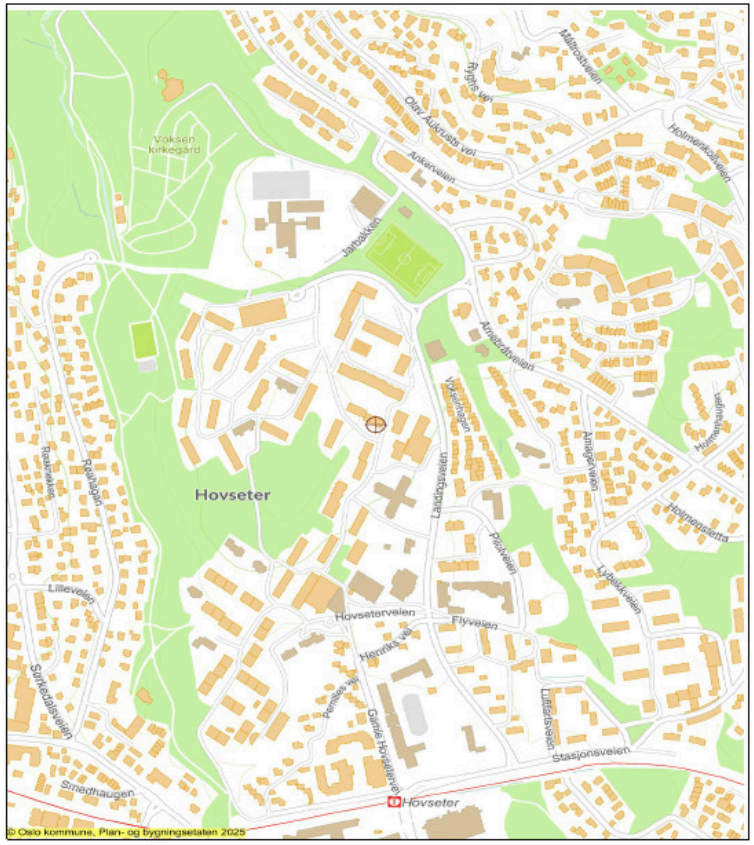
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Oversiktskart

Adr.: Hovseterveien 100 B
Gnr bnr : 31 / 330

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Voksen



Dato: 13.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresseeiendom



Hovsetervelen 100 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 13.03.2026

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

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

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, grøfter, 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. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

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.

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. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

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 byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, 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, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Hovseterveien 100B, 0768 OSLO	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271389**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80711824**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **330**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
198,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
198,47 kWh/m²	**15 084 kWh**

- 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.



Hovseterveien 100B, 0768 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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.



Hovseterveien 100B, 0768 OSLO

Detaljering

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

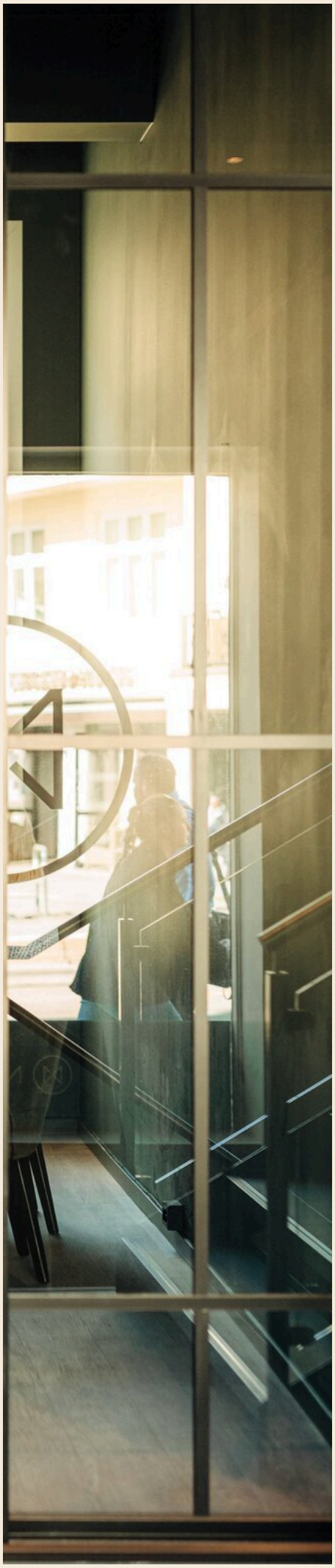
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Velkommen til

Nordvik Bærum

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovseterveien 100B 0768 OSLO
Matrikkel: 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Janne Jæger-Amland
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bærum
j.amland@nordvikbolig.no
917 79 993

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