

Hovseterveien 96



Velkommen til

Hovseterveien 96



Salgsoppgaven produsert 29. mai 2025

Hovseter / Røa

Ellevill utsiktsleilighet med oppussingsbehov | Heis | Solrik balkong | Garasjeplass* | Kort vei til T-bane & marka

Prisantydning	3 840 000,-
Fellesgjeld	148 106,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	3 997 394,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 442,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og usjenert 2-roms leilighet med solrik balkong og god planløsning. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje med fantastisk utsikt. Et populært og hyggelig borettslag hvor beboerne har tilgang til bl.a. felles treningsrom, bibliotek, badstue, matsal med storkjøkken og stue, gjestehybler mm. Meget sentralt, nær dagligvare, T-bane, buss, skoler og barnehager. Marka og grøntområder med fine turmuligheter.

- Høyt og fritt i 5. etg. med heisadkomst
- Balkong med fantastisk utsikt, uten innsyn
- Felles takterrasser
- Innvendig bod + kjellerbod
- Varmtvann inkl.
- Veldrevet borettslag med mange fasiliteter
- Garasjeplass*
- Rolig og barnevennlig nær bhg. og skole
- 500 m. til T-bane
- 5 min. gange til skiløyper i Mærradalen
- Ingen dok. avgift

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	53 kvm
TBA:	7 kvm

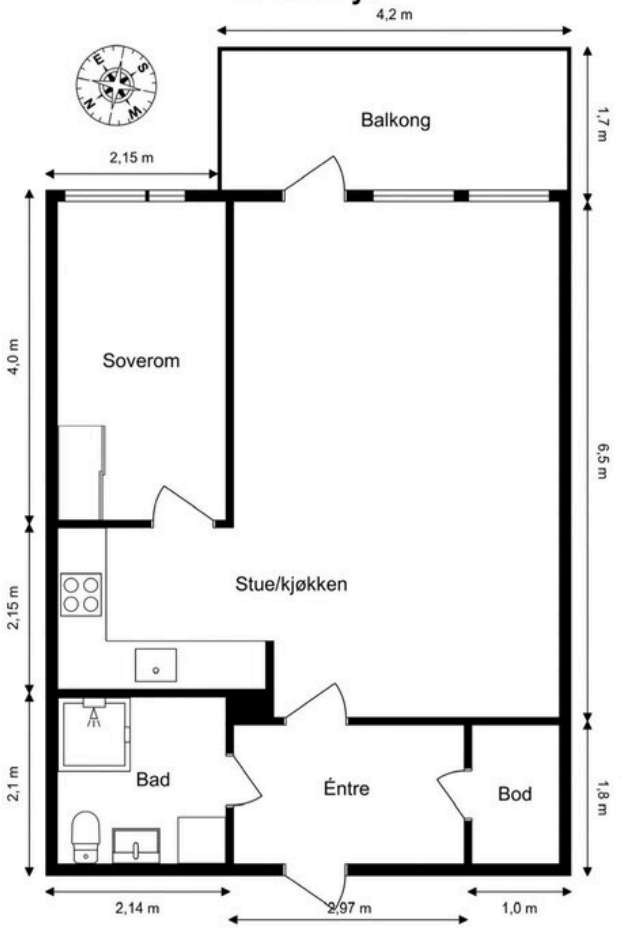
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 kvm.

Hovseterveien 96 0768 OSLO

5. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST


POETRY










LES













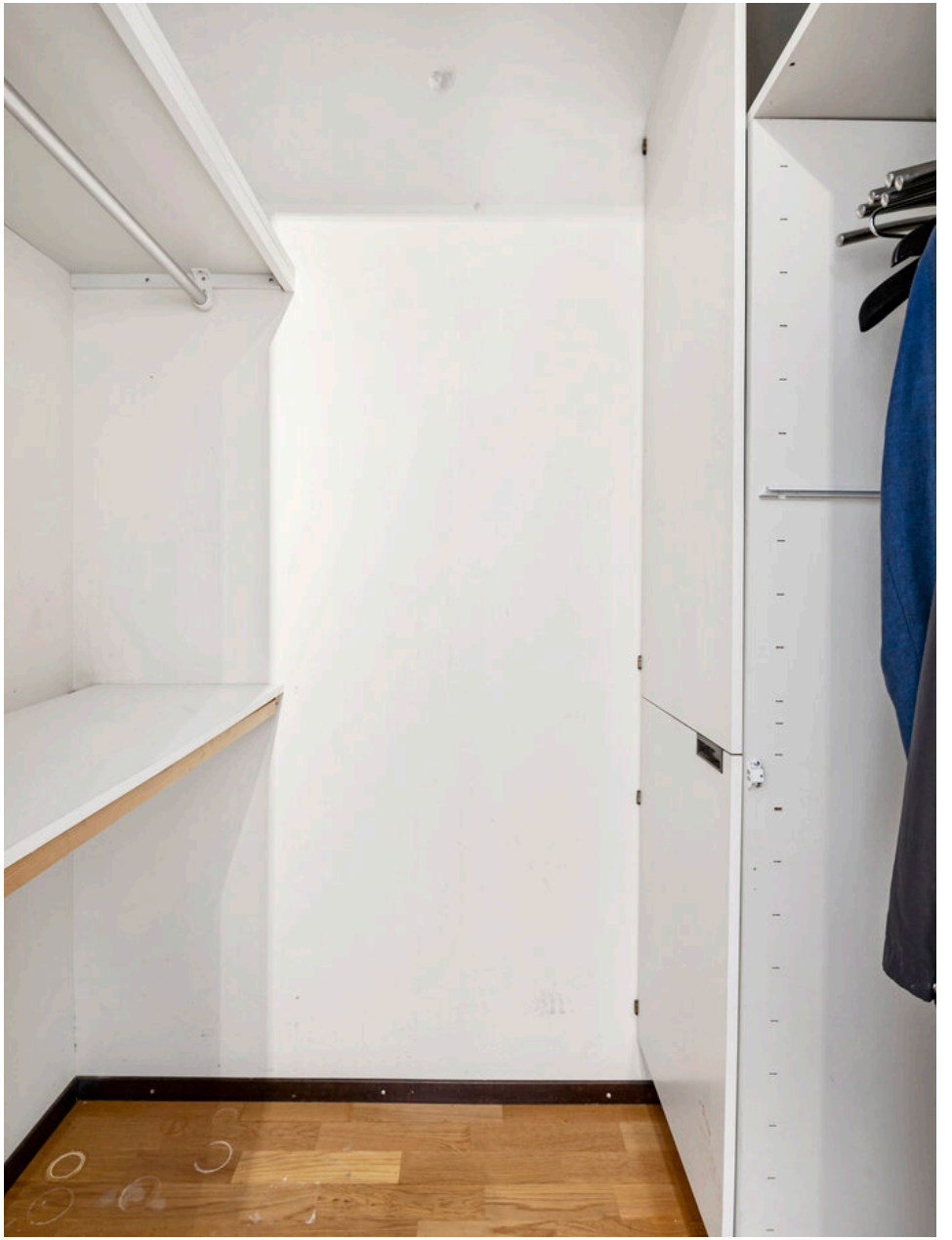







Electrolux










96



Informasjon

Hovseterveien 96

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0093/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 330 i Oslo kommune
Andelsnr 34 i Kollektivet Borettslaget, org.nr. 950009845

Selger
Nils Gunnar Røhrsveen

Byggeår
1975

Etasje
5

Antall soverom
1

Kjøpesum og omkostninger
3 840 000,- (Prisantydning)
148 106,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 988 106,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 997 394,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 006 694,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Arealer

BRA-i: 52 kvm

BRA-e: 1 kvm

Totalt BRA: 53 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod

Total BRA: 52 kvm.

TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 1 kvm.

Total BRA: 1 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Boden i kjeller er 1,45 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Det medfølger i tillegg en kjellerbod på ca. 1,45 kvm.

Standard

Entré:

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 5. etasje, men enkel heisadkomst til leilighetsplan. Entré med parkettgulv og porttelefon med fjernåpner. Fra entreen er det adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:

Lys og luftig stue med fantastisk utsikt, uten innsyn. Store vindusflater sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Usjenert og tilbaketrukket med utgang til sørøsttvendt balkong. Balkongen er på ca. 7,2 kvm. og utgjør en fin forlengelse av rommet. Balkongen er overbygget og har plass til en hyggelig sittegruppe. Fra balkongen har man flott, langstrakts utsikt mot byen, fjorden og marka med Holmenkollen. Borettslaget har i tillegg felles takterrasse med svært gode solforhold som er tilgjengelig for alle andelseiere.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i fin forlengelse av stuen og sammen utgjør de et fint allrom. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i malt lyseblå utførelse. Benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer består av kjøle-/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen antas å være fra 2000, men er i senere tid pusset opp og utvidet.

Bad:

Helfliset bad med opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant og dusjkabinett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet, disse er dog ikke brukt i nåværende eiers tid, og tilstand/funksjon er ukjent. Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske byggeloven BL64 (og BF69)

som var gjeldende på byggingstidspunktet.

Soverom:
Soverom med parkettgulv og strietapet på vegg. Møbleringsmuligheter for seng og garderobe. Usjenert og rolig med svært gode lys- og utsiktsforhold.

Parkering

Leiligheten har i dag parkeringsplass i fellesgarasje. Denne skal rives fra 1. juni og da jobber styret med å skaffe midlertidige parkeringsplasser. Har rett på å kjøpe ny parkeringsplass med el lader i nytt bygg om ca. 2 år til rabattert pris. Her foreligger det en forliksavtale mellom borettslaget og utbygger.

De som tidligere har p-plass i gammelt garasjeanlegg har også plass i det nye. Borettslaget planlegger å ta opp lån for å dekke dette. De som har parkeringsplass må dekke sin egen del av lånet. Det vil trolig bli mulig for de som ønsker å betale for sin parkeringsplass som en engangssum før lånet blir tatt opp.

For mer informasjon rundt denne prosessen ta kontakt med megler. Se også vedlagte dokumenter fra Årsmøte. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Borettslaget har egen gjesterparkering, hvor gjester kan registrere seg og stå parkert i inntil 48 timer. For lengre parkering enn 48 timer trengs egen søknad til styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar:
Kjenner kun til overflateoppussing

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:
Ny fasade ble etablert for ca. 20 år siden. Balkonger ble rehabilitert for ca. 10 år siden.

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:
Utbedring av mangler fra eltilsyn ble utbedret av Elektris 17.01.2022. Samtidig ble også sikringsskap oppgradert.

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

Når ble kontrollen utført?
Kontroll av det elektriske anlegget ble utført 15.11.2021

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 forbindelse med salgsoppgave i 2002.

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 er vedtatt å bygge nye boliger i Landingsveien 14.

Bygningssakkyndig

Holtet Takst AS

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:

Utvendig:
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2002
- Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entredør (EI30 / 35 dB) med kikkehull
- Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass datert 2001
- Leiligheten har en sørøstvendt, overbygd balkong på ca. 7,2 m^2
- Balkonggulvet er av betong og er overflatebehandlet med polyuretanbelegg
- Balkongen har rekkverk av både frostet og klart glass, med målt høyde på 124 cm.

Innvendig:
- Gulv er belagt med 2-stavs parkett, samt fliser på bad
- Vegger har strietapet og fliser på bad
- Himlingene består av slett og hvitmalt overflate
- Etasjeskillere er utført som betongdekke
- Bygget har felles repostrapp i betong med terrazzo-overflate og rekkverk i støpejern
- Innvendige dører er glatte og malt i lys utførelse

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve avvik:

Innvendig > Overflater:
• Det er påvist skader på overflater.

Innvendig > 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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Det er irr på rør

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > Etasje > Bad > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare avvik:
Innvendig > Innvendige dører:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør kan medfølge:

- Vaskemaskin (vask/tørk) Elektrolux Perfekt care 700 Wash & dry
- TV 50" Pioneer PDP-LX5090
- Lydanlegg Pioneer LX03BD
- Blue-ray spiller Pioneer BDP-LX08

Selger er også åpen for å selge leiligheten med diverse møbler og inventer. Kontakt megler hvis spørsmål.

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

E - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 – 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 442,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker utgifter til avdrag på borettslagets lån og renter, trappevask, tv, internett, varmtvann, vaktmester, vaskeriene og andre tjenester som leies inn i borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 2555
Internett: kr. 250
Mnd. leie bilplass 2/28 (7-17): kr. 315
Avdrag felleslån: kr. 564
Renter felleslån: kr. 120
Avdrag felleslån 2: kr. 209
Renter felleslån 2: kr. 429

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 224 910,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 899 640,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en fellesavtale for internett med Global Connect (tidligere Home Net) og hastigheten er 1000/1000 Mbit/s. Denne avtalen gjelder for alle leiligheter (andeler), hybler/suppleringsrom, gjestehybler, aktivitetsområde og Camilla og inngår i fellesutgiftene.

Borettslaget har ingen felles tv-avtale, men får rabatterte priser hos RiksTV, Allente og Strim via vår internettleverandør Global Connect.

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.

Styret kan kontaktes via borettslagets hjemmeside www.brlkollektivet.no - Gå til "Kontakt" og følg link til Lettstyrt.

Borettslaget Kollektivet har flere fellestilbud og felleslokaler for beboerne som gjør vårt borettslag til noe ganske unikt. De fleste av disse tilbudene har eksistert siden Kollektivet ble ferdig oppført i 1975-76, og beboerne setter stor pris på det borettslaget har å tilby, og hva disse mulighetene gjør for miljøet. Felleslokalene er ikke bare til felles arrangementer, noen av dem kan også leies til eget bruk. Allrom, badstue, bibliotek, bordtennis, gjestehybler, Lokalet Camilla, musikkrom, trimrom og vaskeri.

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.

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

Forsikringer:
Borettslagets eiendom er forsikret gjennom en totalforsikring for borettslag hos If.

Alle beboere kan lese forsikringsavtalen på Lettstyrt. Skjemaet fylles ut og sendes til styret som sender det videre til USBLs forsikringsavdeling.

Grilling:
Det er lov å grille på balkongene, men kun med elektrisk grill og gassgrill. På takterassene er det KUN lov til å benytte seg av elektrisk grill grunnet brannfaren ved gass etc.

Leie av gjestehybler:
Borettslaget har to gjestehybler i høyblokkene som kan leies av andelseierne for kr. 250/døgn.

Leie av lokalet Camilla:
Lokalet «Camilla» er serverings- og festlokalet i Kollektivet. Her samles beboere til felles arrangementer (blant annet til fellesmiddager tre dager i uken). Camilla kan også leies av beboere til bursdager, konfirmasjoner, dåp/navnedag ol.

Nøkler:
Borettslaget har fra 01.10.2014 et elektronisk nøkkelsystem, levert av iLOQ.

Sykkel:
Borettslaget har sykkelboder i alle husene (en pr. oppgang i lavblokkene) Vanlig nøkkel som går til inngangsdøren går også til sykkelboden. Det er ingen oppmerkede plasser eller lignende i sykkelboden.

Takterrasser:
Borettslaget har en takterasse på hver høyblokk. De er til bruk for alle beboere i borettslaget.

Trimrom:
Borettslaget har et eget trimrom i underetasjen i nr. 98. Trimrommet er til bruk for Kollektivets beboere over 16 år.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for USBL til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra USBL mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7938,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap ((Bate, BOB, Vestbo, TOBB, Nobl og Bonord iht. ansiennitet)
2 - Medlem i Usbl

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 148 106,- pr. 21.05.2025

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.

Lånenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 21.05.2025: 11 046 178
Andel av saldo: 58 892
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12128925404, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 21.05.2025: 16 733 749
Andel av saldo: 89 215
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2044)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 26 840,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer dugnad vår og høst.

Dyrehold

For å ha hund eller katt i borettslaget kreves skriftlig godkjenning fra styret.
Borettslaget legger vekt på at dyret blir godt behandlet og ikke er til sjenanse for naboene.

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.

Du kan søke om godkjennning av dyrehold via kontaktmodulen i Lettstyrt.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586943

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 9 651 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sittegrupper og utebelysning. Asfalterte internveier og steinlagte områder.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hovseterveien 96 har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hovseter. Rolig, tilbaketrukket og barnevennlig, nær store grøntområder i Hovseterdalen. Det er kort gangavstand til Voksen barneskole og Hovseter ungdomsskole, som nylig er utbygd og rehabilitert Det er flere barnehager innen kort gange, bl.a. Hovseter barnehage som ligger ca. 100 meter fra leiligheten. Dersom du har barn og bor i Borettslaget Kollektivet, vil barnet ditt få prioritet ved opptak i barnehagen. Det er også gangavstand til Hovseterhallen og fotballbane ved Voksen skole. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra leiligheten er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp ved Hovseter skole i Landingsveien og ca. 700 meter til Hovseter T-bane. Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss.

Det er flere dagligvarebutikker i området, bl.a. Rema 1000 og søndagsåpne "Frukt og grønt". Begge ligger innen få minutters gange. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen. CC Vest på Lilleaker kan også anbefales et besøk. Røa sentrum som fungerer som et lokalt handelssentrum med et godt tilbud av dagligvare, diverse butikker, Vinmonopolet, apotek, frisør, legesenter, m.m. Det er også gode serveringsmuligheter med restauranter, take-away, bakeri og hyggelige kafeer. For øvrig ligger sentrumsgatene innen god rekkevidde. På kun ni minutter med T-banen er man på Majorstuen som tar deg videre til populære Bogstadveien.

Beliggenheten er optimal for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter. Leiligheten har et godt utgangspunkt med store friområder like

utenfor. Det er heller ikke lange turen til Holmendammen, Mærradalen og Gressbanen. Her finner man aktiviteter for enhver smak både innenfor organisert idrett eller på treningssenter. Det er også kort vei ned til Njård tennis og Njårdhallen. Fra Holmen er det også gangveier/stier med turmuliheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. Det er blant annet rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest. Under vinterhalvåret er det populært å oppsøke OsloVinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter for både store og små, samt skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golfklubb, og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Skoler og barnehager

Voksen barneskole
Hovseter ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.1978
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 11.03.2003
Det foreligger ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk datert 16.02.2022

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.

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

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig vei
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Pågående byggesaker i området:
Landingsveien 14 - Riving av parkeringsanlegg
Saksnummer 202553945 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553945

Landingsveien 14 - Oppføring av boliger
Saksnummer: 202455359 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455359

Pågående plansaker i området:
Henriks vei - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201809548 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201809548

Gamle Hovsetervei 3 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202016695 - Reguleringssak

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016695

Detaljregulering for bekkedraget langs T-banen fra Stasjonsveien til Makrellbekken (opphevelse av gammer veiregulering for ny Sørkedalsvei)
Saksnummer: 201802346 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201802346

Opphevelse av reguleringsplan for "ny Sørkedalsvei" - delplan 2 - strekningen Ankerveien - Voksen skole
Saksnummer: 201414084 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414084

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold ogeventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 46 500
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 983,-

Samlet skal selger betale kr. 134 510,- 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 30. mai 2025

Megler

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Hovseterveien 96

Hovseterveien 96

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	4 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 3.9 km

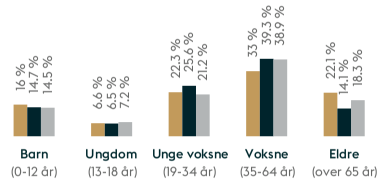
Offentlig transport

Hovseterhjemmet Linje 1N, 46	3 min 0.3 km
Hovseter Linje 2	9 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 8.8 km

Barnehager

Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min 0.1 km
Landingsveien barnehage (1-5 å... 51 barn	3 min 0.2 km
Jarbakken barnehage (1-5 år) 104 barn	4 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

Hovseter skole	4 min
Voksen 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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hovseterveien 96, 0768 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 330
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1106 **Referansenummer:** JE2011

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS eies av Halvor Holtet som har bakgrunn som tømrer med senere ingeniørutdanning hos Fagskolen i Østfold, samt takstutdanning fra NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:
-Tilstandsrapport basert på NS 3940 og NS 3600 (avhendingslov/boligsalgslov).
-Verdi- og lånetakst.
-Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.
-Byggelånsoppfølgning
-Arealoppmåling

Med over 10 års erfaring som bla. tømrer og ingeniør er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle kunder.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 5. etasje i Hovseterveien 96, i en boligblokk oppført i 1975. Beskrivelsen av byggemåte er basert på visuelle observasjoner, byggeskikk for oppføringstiden og tilgjengelig dokumentasjon fra kommunens arkiv.
Bygningen har grunnmur i støpt, armert betong og antas fundamentert til fast grunn. Hovedbærekonstruksjonen er utført i betong og stål. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt, antatt utført som betongkonstruksjon og tekket med papp eller folie, med felles takterrasse.
Det er felles inngang med callinganlegg, heis og innvendig repostrapp.
Vinduer og balkongdør har trerammer med 2- og 3-lags energiglass, datert 2001/2002. Entredøren er brann- og lydklassifisert (EI30 / 35 dB) og har kikkehull.
Det medfølger en bod i kjeller på ca. 1,45 m². Leiligheten disponerer også garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er imidlertid planlagt arbeider og mulig riving av garasjeanlegget – interessenter bes kontakte borettslagets styre for oppdatert informasjon.

Leiligheten har en funksjonell planløsning bestående av entré, kjøkken/stue, soverom, bad og bod. Innvendige gulvoverflater har 2-stavs eikeparkett, mens vegger og himlinger har tapetserte/malte overflater. Fra stuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 7,2 m².
Badet har flislagte gulv og vegger, samt malt himling.
Kjøkkeninnredningen antas å være fra 2000, men har senere blitt utvidet og overflateoppusset. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer. Oppvarming skjer via elektriske panelovner.
Leiligheten fremstår med en gjennomgående nøktern standard.
Det er registrert avvik ved befaringen. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2002. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert entredør (EI30 / 35 dB) med kikkehull, samt malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass datert 2001.
Leiligheten har en sørøstvendt, overbygd balkong på ca. 7,2 m² med adkomst fra stue. Balkonggulvet er av betong og er overflatebehandlet med polyuretanbelegg. Balkongen har rekkverk av både frostet og klart glass, med målt høyde på 124 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med 2-stavs parkett, samt fliser på bad.
Vegger har strietapet og fliser på bad.
Himlingene består av slett og hvitmalt overflate. Etasjeskillere er utført som betongdekke.
Nivåkontroll av gulvoverflater er utført i stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor et spenn på 2 meter.
Bygget har felles repostrapp i betong med terrazzo-overflate og rekkverk i støpejern. Innvendige dører er glatte og malt i lys utførelse.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske byggeloven BL64 (og BF69) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med ett gulvstående toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet, disse er dog ikke brukt siden 2002, tilstand/funksjon er ukjent. Badet ventileres via en byggets fellesavtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med speilprofilerte fronter i malt lyseblå utførelse. Integrerte hvitevarer består av kjøle-/fryseskap, stekeovn, micro, platetopp og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Innredningen antas å være fra 2000, men er i senere tid pusset opp og utvidet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast fra installasjonene i leiligheten og frem til hovedstrekket. Hovedstrekket ligger skjult i konstruksjonen og har av naturlige årsaker ikke blitt besiktiget.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusspalter og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknisk forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

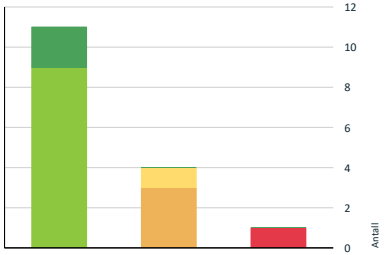
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

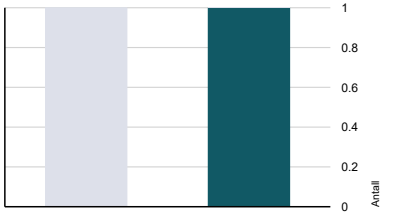
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 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
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
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 borettslaget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og vindusglass.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter. Disse ligger tilgjengelig her: https://www.brlkollektivet.no/wp-content/uploads/2022/05/2022-Vedtekter-for-Brl-Kollektivet-.pdf

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2002.

TG 1 Dører

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert éntredør med kikkehull, og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2001.
Brann/lydklasse ytterdør: EI30-35DB



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøst-tvendt, overbygd balkong på ca 7,2 m² med adkomst fra stue. Balkonggulvet er av betong, behandlet med polyuretanbelegg. Balkongen har både frostet og klart glassrekkverk med høyde på 124 cm.
Det er felles takterrasse tilgjengelig for alle andelseiere.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 2-stavs parkett, flis på bad.

Vegger: Strietapet, flis på bad.

Tak: Slett og hvitmalt etasjeskille/betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal brukksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert stedvis riper i parkett, frasklidning av enkelte parkettbord samt hakk og skader i veggoverflater som overstiger normal slitasjegrad. Det er også observert luftbobler bak tapet og missfarging enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG1 må skadet parkett vurderes for utskifting eller etterfesting. Veggoverflater må utbedres med nødvendig sparkling, pussing og overflatebehandling. Tapet bør fjernes og underlaget kontrolleres før ny overflatebehandling.

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
13mm igjennom hele rommet.
11mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
27mm igjennom hele rommet.
18mm innenfor 2 meter.

Skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Bygget har felles repostrapp av betong med terrazzo finish og rekkverk av støpejern.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er påvist luftbobler og skader på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da dørens funksjon er ivaretatt, men for å lukke avviket må skadene utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske byggeloven BL64 (og BF69) som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med ett gulvstående toalett, vegghengt servant med ettgreps blandebatteri og overhengende speil, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet, disse er dog ikke brukt i nåværende eiers tid, og tilstand/funksjon er ukjent. Badet ventileres via en byggets fellesavtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

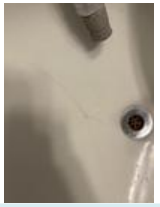
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i benkeskap under vaskekum på kjøkkenet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med speilprofilerte fronter i malt lyseblå utførelse. Integrerte hvitevarer består av kjøle-/fryseskap, stekeovn, Micro, platetopp og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Innredningen antas å være fra 2000, men er i senere tid pusset opp og utvidet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte avtrekkssystemet ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Det er påvist irr-dannelse på kobberrør på badet. Irrdannelse på kobberrør kan være et tegn på korrosjon eller tidligere mekanisk påkjenning. Over tid kan dette svekke røret og føre til lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må skiftes.

Det må foretas en faglig vurdering av rørlegger. Rørstrekket må skiftes ut dersom det ikke oppfyller krav til teknisk tilstand.

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapport





Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra installasjonene i leiligheten og frem til hovedstrekket. Hovedstrekket ligger skjult i konstruksjonen og har av naturlige årsaker ikke blitt besiktiget. Basert på boligens alder antas hovedstrekket å være av eldre type støpejern. Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørloppleggets alder, og det antas derfor at anlegget har overstiget halvparten av forventet levetid. Hovedstrekket ligger under sameiets vedlikeholdsansvar og omfattes ikke av den enkelte seksjonseiers ansvar. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via vindusspalter og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler, overspenningsvern og kursfortegnelse.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse.



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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

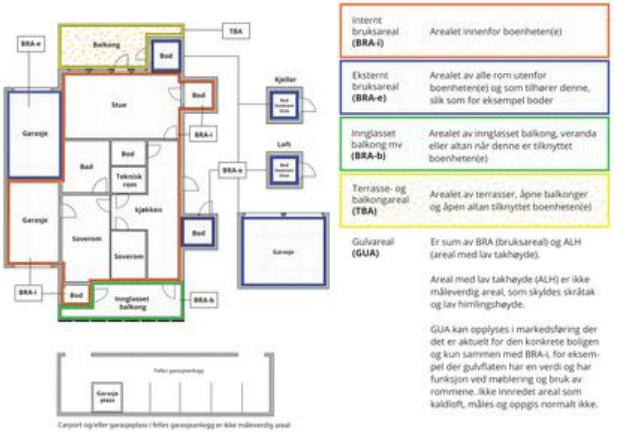
Hva er måleverdig areal?

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52			52	7
Kjeller		1		1	
SUM	**52**	**1**			**7**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boden i kjeller er 1,45 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	2

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Nils Gunnar Røhrsveen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Hovseterveien 96

Hjemmelshaver

Kollektivet Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLLEKTIVET BORETTSLAGET	950009845		USBL	Røhrsveen Nils Gunnar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Hovseter i bydel Vestre Aker. Området har kort avstand til offentlig transport, skole, barnehage, nærbutikk og turterreng i nærliggende marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 9651 kvm. Pent opparbeidede fellesområder med sittegrupper, grøntarealer, lekeplass m.m.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for varm-pg kloakk.Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	
2	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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 96, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 330
0301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JE2011

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rørhsveen, Nils Gunnar	9578-5993-4-1560498	2025-05-07 08:27:52

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
22-0093/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 96, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Nils Gunnar Røhrsveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586943.13.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kjenner kun til overflateoppussing

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: Ny fasade ble etablert for ca. 20 år siden. Balkonger ble rehabilitert for ca. 10 år siden.

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: Utbedring av mangler fra eltilsyn ble utbedret av Elektris 17.01.2022. Samtidig ble også sikringsskap oppgradert.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av det elektriske anlegget ble utført 15.11.2021

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salgsoppgave i 2002.

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 er vedtatt å bygge nye boliger i Landingsveien 14.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0093/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Røhrsveen, Nils Gunnar	**2025-05-07**

Identifikasjon

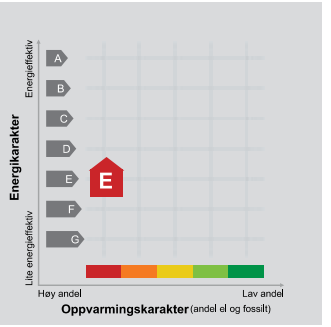
bankID Røhrsveen, Nils Gunnar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hovseterveien 96
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80711875
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-113175
Dato	30.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 7 910 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 910 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Tiltak utendørs**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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.

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	**Vår ref.:**	2/28	**Fødselsdato eier:**	04.10.1972
Hovseterveien 96	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0768 OSLO	**Eiere:**	Nils Gunnar Røhrsveen		
Organisasjonsnr: 950 009 845	**Andelsnr:**	34		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 442**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 555
	Avdrag felleslån	564
	Renter felleslån 2	429
	Internett	250
	Avdrag felleslån 2	209
	Renter felleslån	120
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS, 2/28 (7 - 17)	315

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):	148 106	Gjeld siste årsoppg.:	152 060
Klient ajourf. lån:	27 779 926,69	Klient gj. s. årsoppg.:	28 521 616

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 21.05.2025: 11 046 178
Andel av saldo: 58 892
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12128925404, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 21.05.2025: 16 733 749
Andel av saldo: 89 215
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2044)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	**Vår ref.:**	2/28	**Fødselsdato eier:**	04.10.1972
Hovseterveien 96	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0768 OSLO	**Eiere:**	Nils Gunnar Røhrsveen		
Organisasjonsnr: 950 009 845				

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	152 060	Andre inntekter:	1 176
Annen formue:	26 840	Utgifter:	6 880		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	35 400
Andelsnr:	34	Partialobligasjonsnr:	34

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586943

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap ((Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	**Vår ref.:**	2/28	**Fødselsdato eier:**	04.10.1972
Hovseterveien 96	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0768 OSLO	**Eiere:**	Nils Gunnar Røhrsveen		

Organisasjonsnr: 950 009 845

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

For

Borettslaget Kollektivet org nr 950 009 845

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

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

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

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

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

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

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

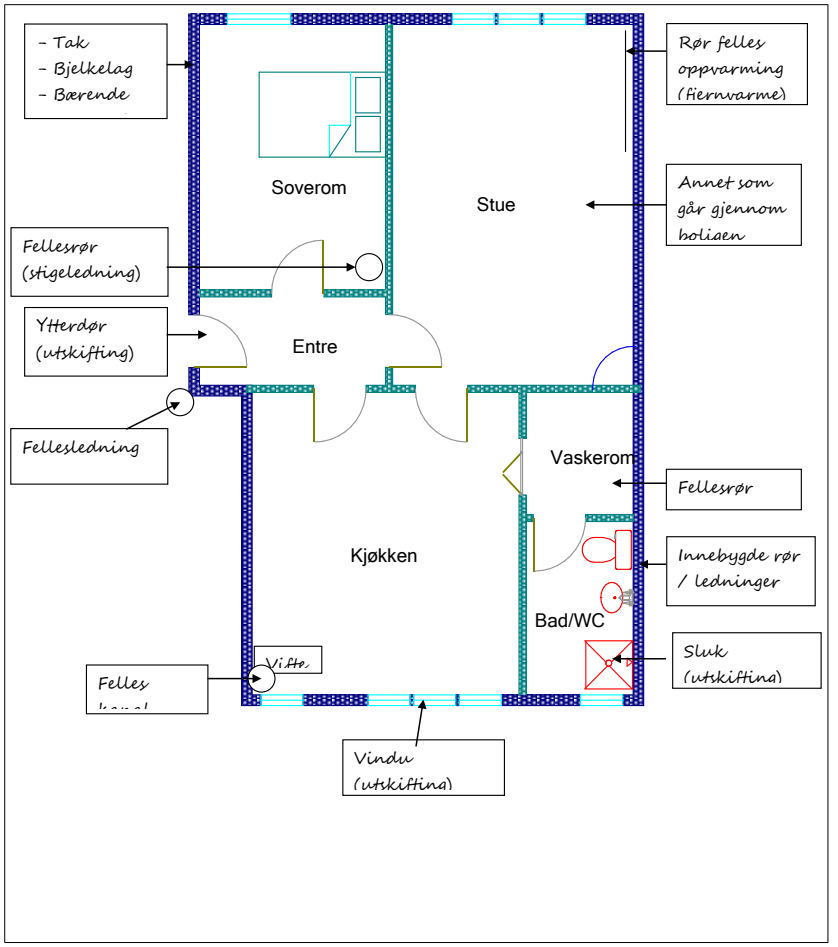
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

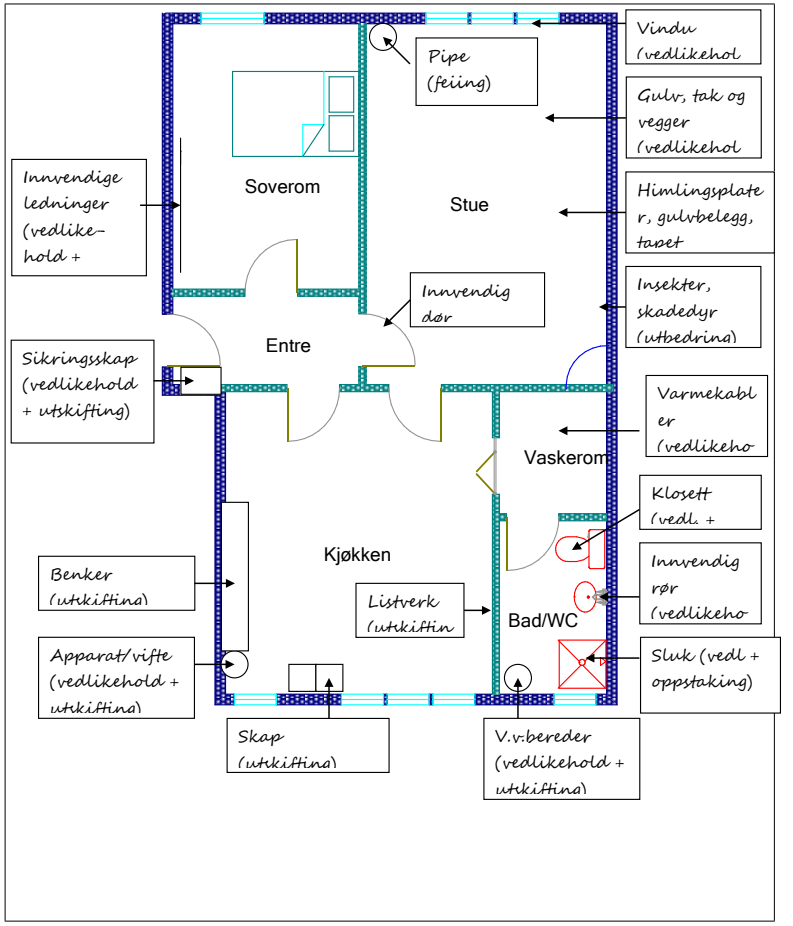
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET KOLLEKTIVET

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

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

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

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

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

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

   Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Øvrige fellesområder

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

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

Utenfor vaskeriet i Hovseterveien 98 er det bordtennisrom.

10. Ansvar

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

11. TV-antenne, blomsterkasser etc

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

12. Parkering

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

13. Dyrehold

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

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

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

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

14. Ta hensyn til naboene

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

Grilling med kull på verandaene og takterrassene er ikke tillatt.

15. Meldinger til beboerne

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mia Landsem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forberedelse av og gjennomføring av møter med politikere og deputasjon.

Forberedelse og gjennomføring av underskriftskampanje.

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av husordensreglenes pkt. 3

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

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Håvard Fosseng

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

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

Valgkomitéen innstiller Tjabe Johannes van Lessen

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

Valgkomitéen innstiller Geneviève Richard

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

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

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

Valgt ble: Håvard Fosseng for 2 år.

Valgt ble: Genevieve Richard for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Anna Fryxelius

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

Valgkomitéen innstiller Morten Lange

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

Vedtak:
Valgt ble: Anna Fryxelius for 1 år.

Valgt ble: Morten Lange for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i år bestått av:

Rigmor Guthaug (på valg)

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

Valgkomitéen innstiller Andrea Amina Martinuzzi som medlem av valgkomitéen.

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

Vedtak:
Valgt ble: Andrea Amina Martinuzzi

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Mia Landsem /S/
Protokollvitne

Borettslaget Kollektivet

Innkalling ekstraordinær generalforsamling torsdag 12.12.2024

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

Saksliste

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

Innkallingen er forbeholdt borettslagets andelseiere og skal ikke deles eksternt.

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

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

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

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

Bakgrunn for saken:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsmekling

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

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

Midlertidig parkering

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

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

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

Rømningsveier og atkomstvei

Borettslagets rømningsveier skal ivaretas under hele byggeperioden.

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

Parkeringsplasser i fremtidig bygg

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

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

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

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

Oppgjør og oppgjørstidspunkt

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

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

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

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

Kompensasjon for tap av tilfluktsrom

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

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

Gjennomføring av arbeid på borettslagets fundamenter

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

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

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

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

Innsigelser til utbygging på gnr 31 bnr 335

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

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

Øvrige krav mellom partene

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

Sakskostnader

Partene bærer egne kostnader.

Forbehold

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

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

Forholdet til rettslig prosess

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

Dato

For Borettslaget Kollektivet

For avviklingsstyret

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Håvard Fosseng

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Solveig Åse Wahl Ekedahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Asp

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

3. Kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsmekling

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

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

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Kollektivet

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling ekstraordinær generalforsamling 30.05.2024

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet.

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

Saksliste

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

2. Forslag om søksmål mot Attivo om parkeringsrettigheter

Informasjon om garasjesaken våren 2024 følger vedlagt.

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

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

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

3. Forslag om fundamentundersøkelser

Informasjon om garasjesaken våren 2024 følger vedlagt.

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

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

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

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

Informasjon om garasjesaken våren 2024

Saksutvikling våren 2024, fundamentundersøkelser og parkeringsrettigheter

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

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

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

Vedlegg 2: Historisk bakgrunn for "garasjesaken"

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

Offentligrettslige forhold – reguleringssak og byggesak

Klage på reguleringsvedtaket og engasjering av advokat

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

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

April 2024 - Attivo sender nabovarsel om byggesøknad og sender byggesøknad

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

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

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

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

Privatrettslige forhold

Rettigheter i garasjeanlegg og undersøkelser av fundamenter

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

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

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

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

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

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

Tvistedekning hos If Forsikring

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

Vedlegg 2: Historisk bakgrunn for «garasjesaken»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Harald Fossøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Som sekretær ble valgt: Ellen Nostvik Balmsjø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Valgt ble: Mia Landsem

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Styret sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak: Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Saker

1. Forslag om søksmål mot Attivo om parkeringsrettigheter

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

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

2. Forslag om fundamentundersøkelser

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

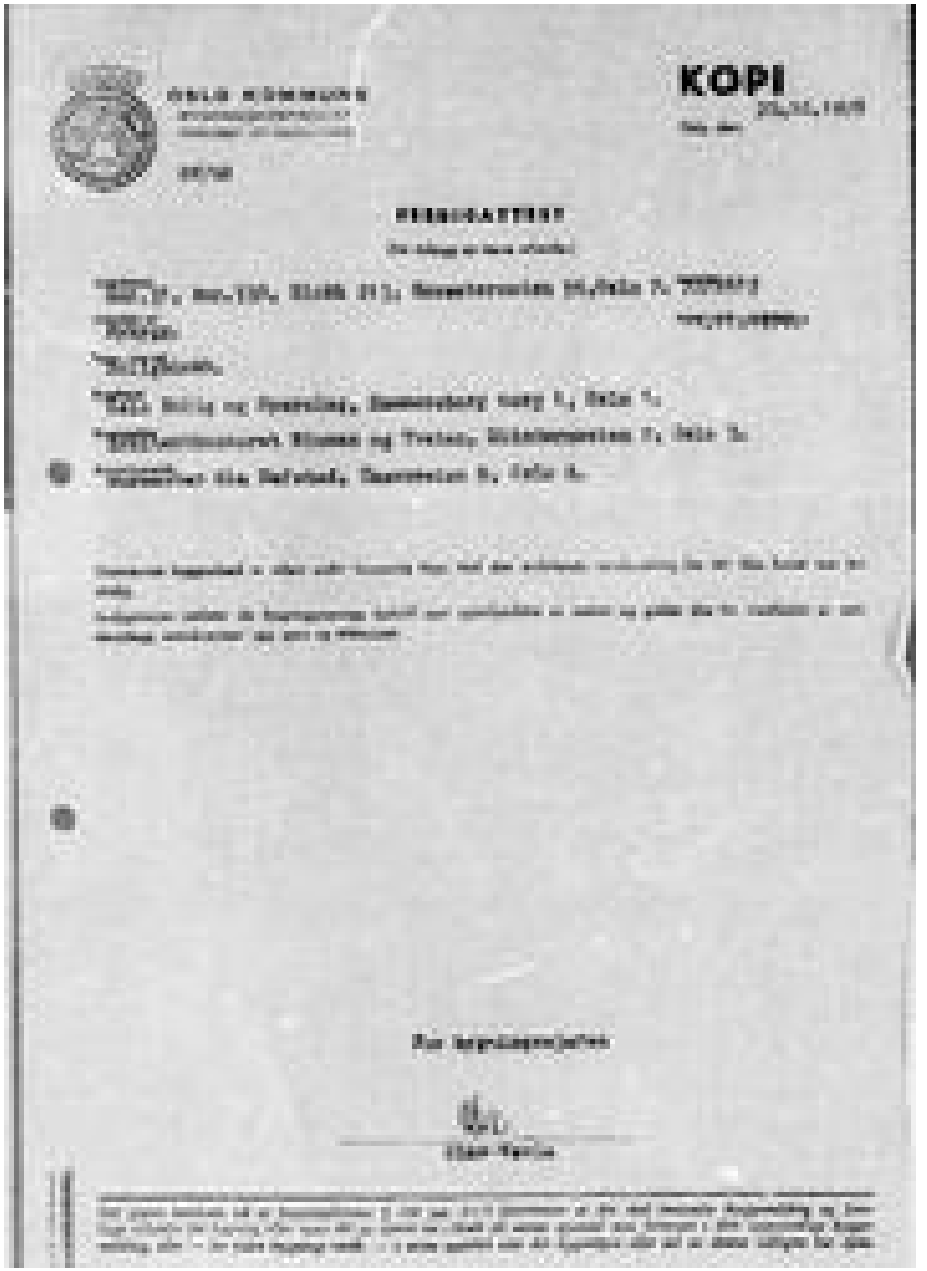
Styret plikter å innhente tilbud fra flere firma med sentral godkjenning innen fagområdet. Styret har fullmakt til å velge det de anser som det beste tilbudet. Styret setter et kostnadstak på 150.000 kr for undersøkelsen.

Vedtak: Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Underskrifter

Møteleder: Harald Fossøy

Protokollvitne: Mia Landsem



OSLO KOMMUNE

KOPI

20/11.1969

[illegible]

FERDIGATTEST

[illegible]

Bygg og Gjenreising, Sammenheng nedre 1, Gate 1.

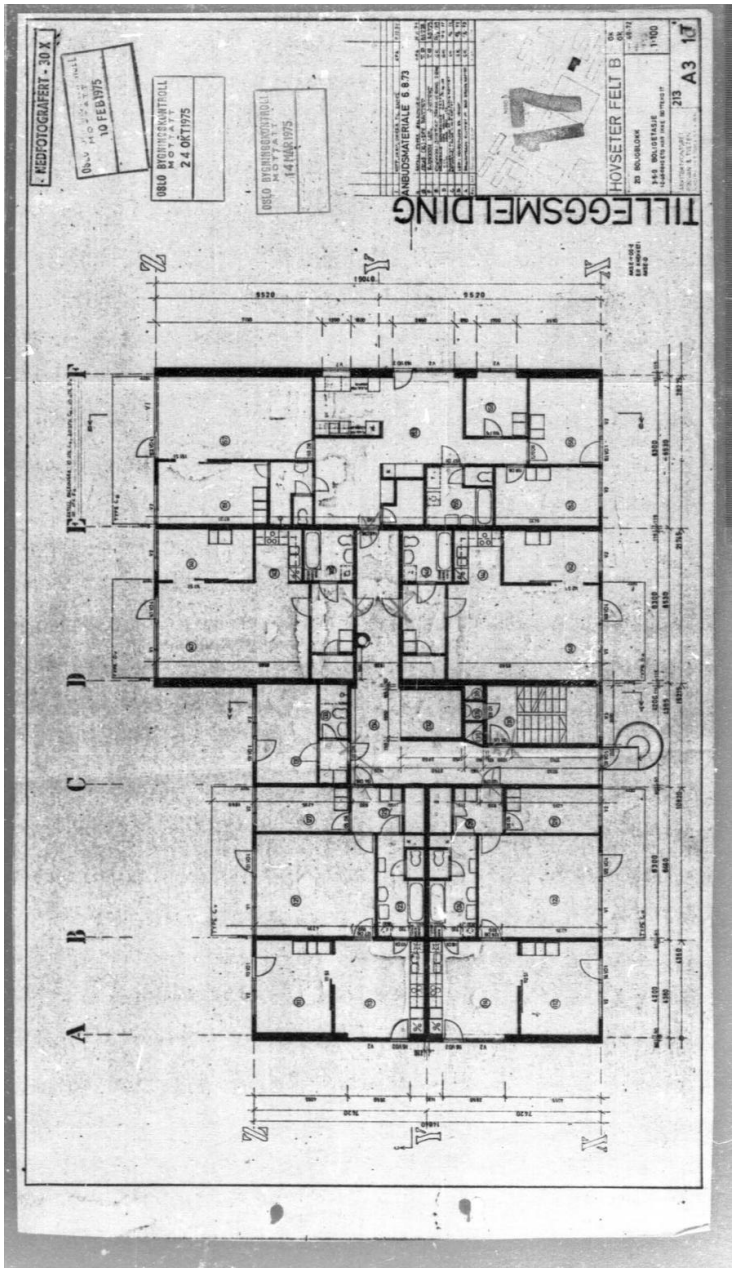
[illegible] Rissa og Tveten, Sirkelbuegaten 7, Gate 2.

[illegible] Gate 3.

Bygningsrådets kontor

Byggesaksbehandler

Ekspedert


TILLEGGSMELDING
HOVSETER FELT B
A3
1:100
ANBUDSMATERIALE 6 8 73
OSLO BYGNINGSRÅDSTRYKK
MOTTATT
24 OKT 1975
10 FEB 1975
14 NOV 1975
KEDFOTOGRAFERT - 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48
0259 OSLO

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

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

Ferdigattest - Hovseterveien 96, 98, 100, 102

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0502 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Forum Arkitekter AS
Torgny Segerstedsvei 27
5033 FYLLINGSDALEN

Dato: 11 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saks nr): 200006830-16 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 96	Eiendom:	31/330
Tiltakshaver:	Borettslaget Kollektivet, Styret	Adresse:	Hovseterveien 96, 0768 OSLO
Søker:	Forum Arkitekter AS	Adresse:	Torgny Segerstedsvei 27, 5033 FYLLINGSDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Hasch-Olsen
overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOVSETERVEIEN 96

Dato: 13.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511956
8517041

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 330

Vi viser til bestilling av 20250512 for HOVSETERVEIEN 96.

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 for Geodata
Matrikkelenheten

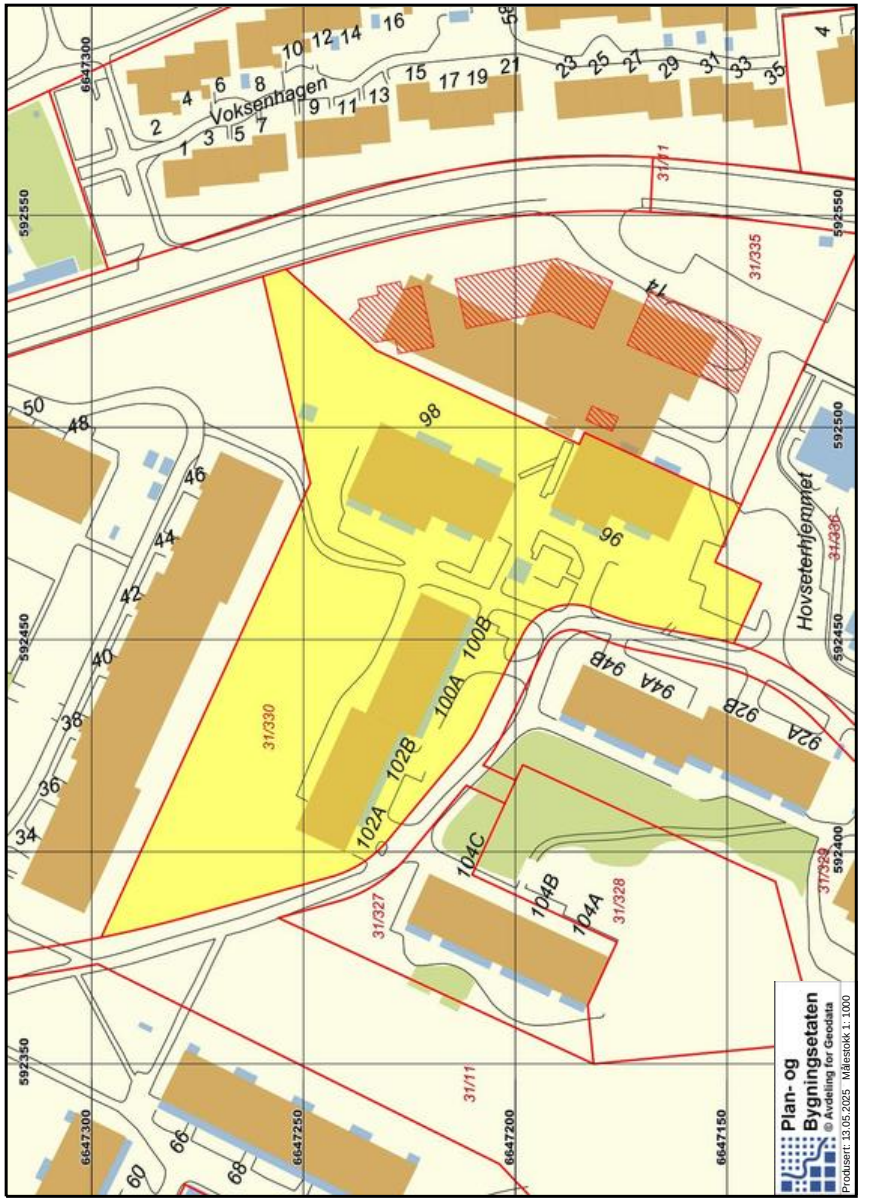
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1733

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

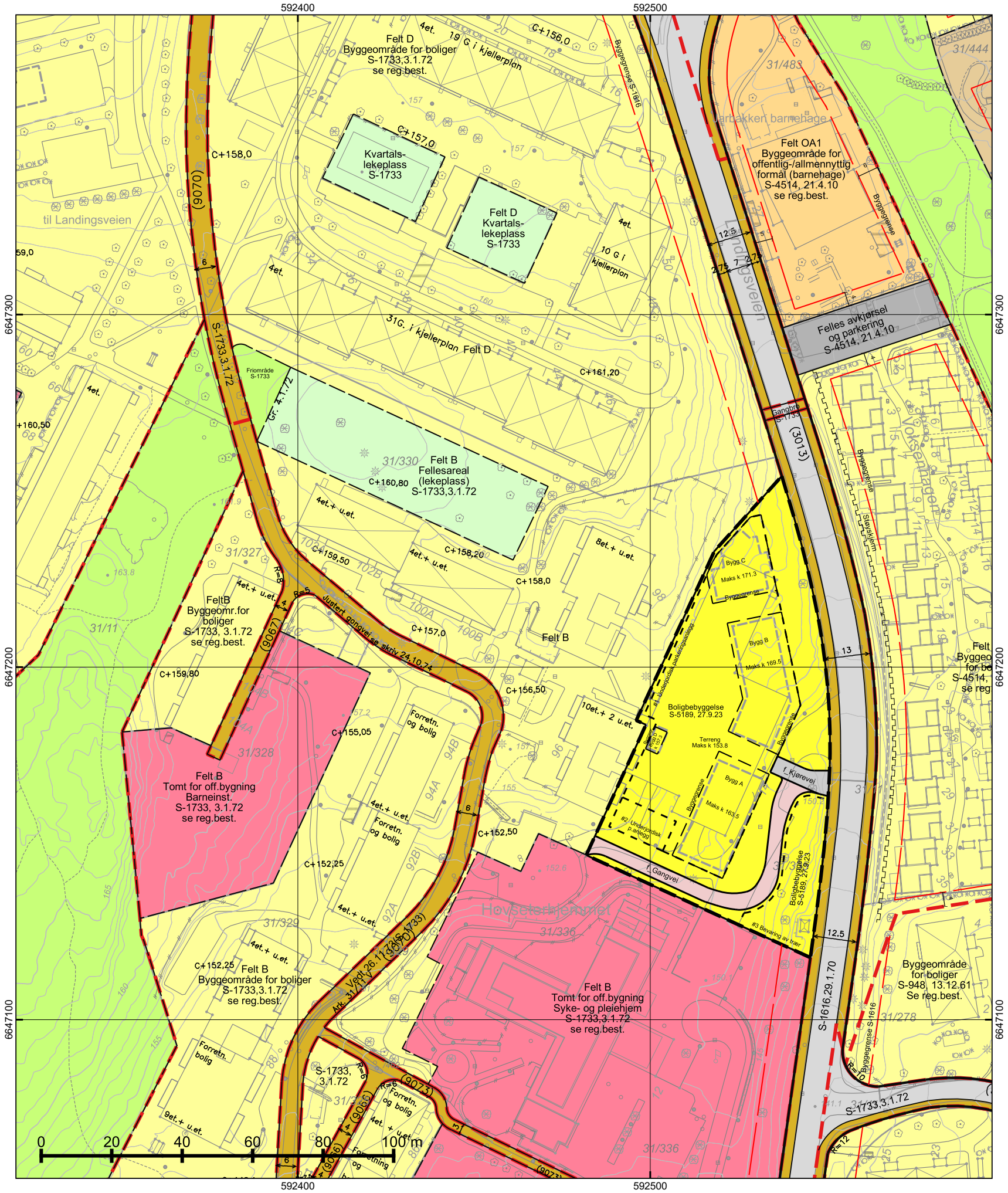
§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142861/ 86511956
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOVSETERVEIEN 96
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/330

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

Se tegnforklaring på eget ark

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)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

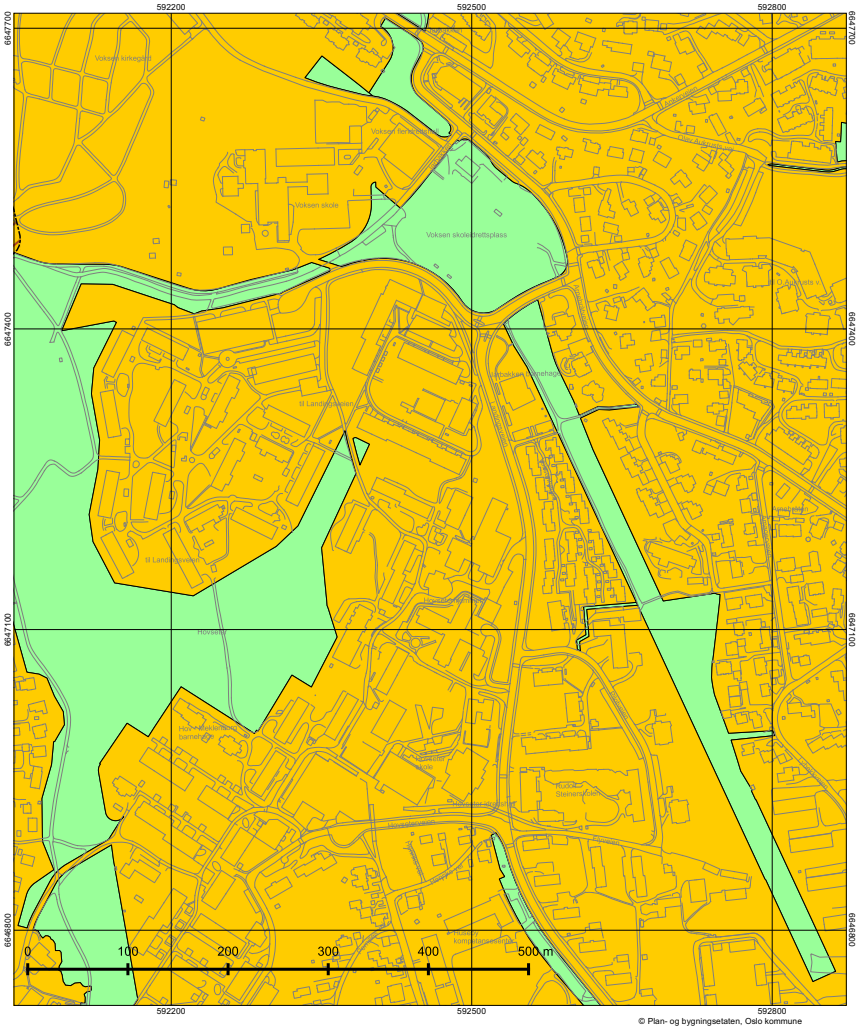
Dato: 13.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 142861/ 86511956
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HOVSETERVEIEN 96
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/330

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142861/86511956
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0093/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovseterveien 96 0768 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 330 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no