HOVSETERVEIEN 98

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Hovseterveien 98, 0768 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 330
Andelsnummer 121

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2270 **Referansenummer:** FT1299

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

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.

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

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter i bydel Vestre Aker.

Boligen er en hjørneleilighet i 5. etasje med kveldsol og utsikt.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

Innglasset balkong på 10 m².

I tillegg kommer bod i underetasjen på 2 m².

Det er opplyst at leiligheten ble pusset opp i 2011-2012 med blant annet nytt kjøkken, nytt gulv og oppgradert el-anlegg.

Oppgradert kjøkken med ny 80 cm Induksjonstopp i 2024 og nytt kjøl og frys i 2021.

Badet ble rehabilitert i 2019.

Ny innglassing av balkongen i 2017.

Følgende oppgraderinger er blant annet gjennomført i regi av Borettslaget:

- Rens av ventilasjonskanaler i 2024.
- Installering av fibernett i 2022.
- Nye leilighetsdører i 2017.
- Rehabilitering av balkongdekker i 2016.

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Felles varmtvann.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

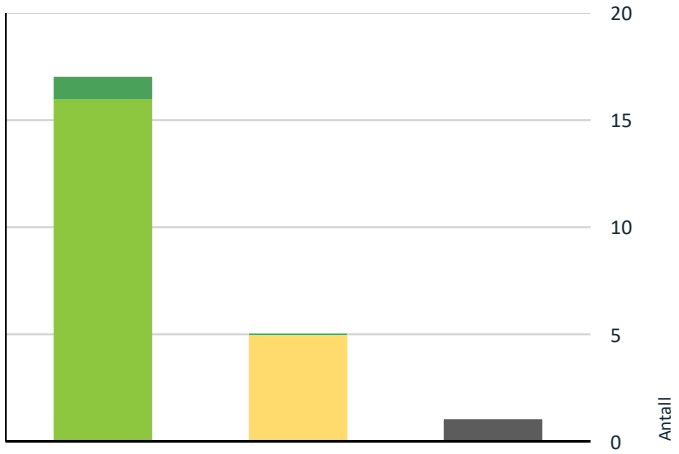
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 8 etasjer og underetasje med opprinnelse fra 1975. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong. Fasader består i hovedsak av plater. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2001.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 35 dB.
Det er opplyst om ny dør i 2017.

Balkongdør med 3-lags isolerglass og antatt produksjonsår 2001.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 10 m² med adkomst fra stuen.
Rehabilitering av balkongdekker i regi av Borettslaget i 2016.
Ny innglassing av ballkongen utført av Lumon Norge AS i 2017.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1-stav hvitlakkert eikeparkett fra 2011.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nymalte overflater i stuen i 2024 og overflater for øvrig er malt i 2011.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkkenet og 25 mm i stuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører fra 2011.

TG 1 Garderober

Elfa skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter fra 2011 i entrè og Elfa skyvedørsgarderobe med innredning fra 2011 på soverom 2. Garderobeskap med innredning på hovedsoverommet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av forrige eier og at det foreligger dokumentasjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke mulig å kontrollere fallforhold under badekaret. Sett i sammenheng med badegulvet for øvrig skal det være fall på 1:50 under badekar eller i lokalt i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med:
- Novellini Iris badekar med dør og dusj.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Høyskap.
- Elektrisk håndkletørker.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.
Ventilasjonskanaler ble renset i regi av Borettslaget i 2024.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kvik kjøkkeninnredning fra 2012 med glatte fronter og kvartskompositt benkeplater. Planlimt kompositt oppvaskkum og plater av rustfritt stål mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.
Oppgradert med ny Induksjonstopp i 2024 og nytt kjøl og frys i 2021.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom entrè og bad.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 **Porttelefon**

Porttelefonanlegg.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett fra 2022.

TG 2 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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer, overbelastningsvern og overspenningsvern på 32 A.
Det er 7 fordelingskurser. Fjernavlest måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for badet fra 2019 og for oppgradering av sikringsskap og størstedelen av el-anlegget i 2012.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 er satt da el-anlegget ikke ble fullstendig skiftet ut i 2012.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Seriekoblede røykvarslere. Felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat.

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

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

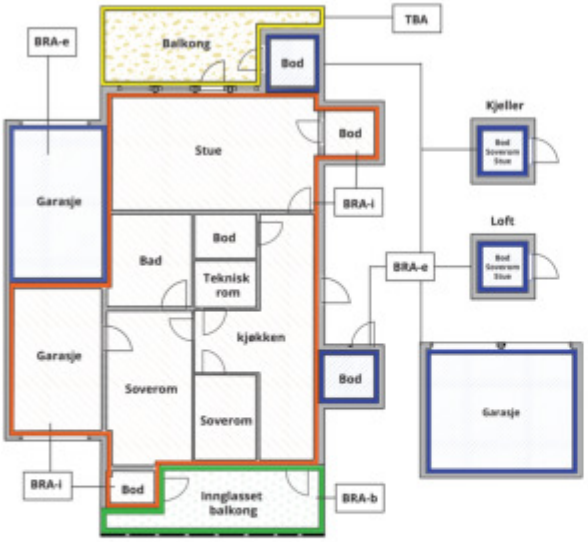
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	78		10	88	
Underetasje		2		2	
SUM	**78**	**2**	**10**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

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: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)**
Leilighet	78	10

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Ellen Nøstvik Bakksjø	Kunde
	Tjabe Johannes Van Lessen	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse
Hovseterveien 98, 0768 OSLO

Hjemmelshaver
Kollektivet Borettslaget

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KOLLEKTIVET BORETTSLAGET	950009845		Boligbyggelaget USBL	Bakksjø Ellen Nøstvik, Lessen Tjabe Johannes Van

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
121

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter i bydel Vestre Aker.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 9651 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Eier opplyser om parkeringsplass med El-bil lader i felles garasjeanlegg.
Garasjeanlegget er ikke bygget men er estimert ferdigstilt i 2027.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/FT1299

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario

Oppdragsnr.
117250029

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Nøstvik Bakksjø	Tjabe Johannes van Lessen

Gateadresse
Hovseterveien 98

Poststed	Postnr
Oslo	0768

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP586943

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250029

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovasjon av bad, ferdigstilt april 2019, prosjektansvarlig: Johann Ludvigsen
Arbeid utført av	Murmester Janken Fensholt & Sønner AS, tegnet av Romlaboratoriet AS

Filer

FDV Hovseterveien 98 (1).PDF | Bekreftelse Hovseterveien (1).PDF | 005876_dok (1).pdf | 005875_dok (1).pdf | 005552_dok (1).pdf | 005551_dok (1).pdf | 005550_dok (1).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Murmester Janken Fensholt & Sønner AS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se over
Arbeid utført av	Murmester Janken Fensholt & Sønner AS

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	En mindre skjevhet i gulv iflg. takstmann.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rakkestad Energi Installasjon installerte nytt el-anlegg i hele leiligheten pluss nytt sikringsskap i 2011/2012. BB Elektro Bjørn Bakke AS utførte arbeid på el-anlegg i forbindelse med oppussing av bad i 2019.
Arbeid utført av	BB Elektro Bjørn Bakke AS og Rakkestad Energi Installasjon

Filer

005551_dok (1).pdf | 005552_dok (1).pdf | 005550_dok (1).pdf | 005876_dok (1).pdf | 005875_dok (1).pdf | Samsvarserklæring Hovseterveien 98.pdf

Document reference: 117250029

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

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg i borettslaget utføres av ENØK Total. Rens av ventilasjonsanlegget ble utført av Serwent i august/september 2024. Borettslaget har årlig kontroll av varmegjenvinningssystem for varmtvann som utføres av ENØK Total. Enova gjorde kontrollerte deler av el-anlegg i borettslaget i 2024 (ingen avvik på anlegg).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Felles rehabilitering av balkongdekker. Innglassing av balkong.

Arbeid utført av: Lumon AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 202455359 - Oppføring av boliger i Landingsveien 14

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gitt midlertidig brukstillatelse på innglassingen av balkongene. Ferdigattest ordnes av Lumon AS i oktober 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst bestemmelse om at Borettslaget Kollektivet skal kjøpe 107 nye parkeringsplasser med el-lading i nytt bygg i Landingsveien 14. Denne andelen er sikret parkeringplass i nytt anlegg.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250029

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Borettslaget Kollektivet skal kjøpe 107 nye parkeringsplasser med el-lading i nytt bygg i Landingsveien 14. Denne andelen er sikret parkeringplass i nytt anlegg. Plassen medfører en økning i fellesgjelden på 250.000 kr.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 117250029

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 117250029

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Nøstvik Bakksjø	82e67cfadc43feeb3301356cefa776c81330cadd	13.03.2025 12:05:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tjabe Johannes van Lessen	1ae090181c30d931cc42ebe167fbb03d4176ec3d	13.03.2025 16:38:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 117250029

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

EL. DOKUMENTASJON - EGENERKLÆRING 1

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	BB Elektro Bjørn Bakke AS
Kontaktperson:	Tommy Sanner
Adresse:	Østre Akervei 215
Postnr/Sted:	0975 Oslo
Telefon:	22 90 94 40
E-post:	post@bbelektro.no
Organisasjonsnr.:	976000390MVA
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Murmester Janken Fensholt & Sønner	
Kontaktperson:		
Adresse:	Maridalsveien 300	
Postnr/Sted:	0872 OSLO	
Telefon/Mobil:	23030870	91631142
E-post:	janken@fensholt.no	
Kundenummer:	17165	

Anleggsadresse			
Anleggssted:	George Refseth		
Adresse:	Hovseterveien 98		
Postnr/Sted	0768 OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
11814-01	26.11.2018	06.05.2019

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

montert håndkletørker på et rehabilitert bad

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Malin Madelen Moskaug-Enerud
Dato:	06.05.2019
Signatur:	

EL. DOKUMENTASJON - EGENERKLÆRING 2

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Murmester Janken Fensholt & Sønner	
Kontaktperson:		
Adresse:	Maridalsveien 300	
Postnr/Sted:	0872 OSLO	
Telefon/Mobil:	23030870	91631142
E-post:	janken@fensholt.no	
Kundenummer:	17165	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	George Refseth
Adresse:	Hovseterveien 98
Postnr/Sted:	0768 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
11814-01	26.11.2018	06.05.2019

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	BB Elektro Bjørn Bakke AS
Kontaktperson:	Tommy Sanner
Adresse:	Østre Akervei 215
Postnr/Sted:	0975 Oslo
Telefon:	22 90 94 40
E-post:	post@bbelektro.no
Organisasjonsnr.:	976000390MVA
Elvirksomhets-ID:	

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring				Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400	☑	(Angi utgave):	2018	
	Annet	☐	(Beskriv norm):		

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel: håndkletørker på baderom

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?**	☑
	Kommentar	
1.2	**Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?**	☑
	Kommentar	
1.3	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?**	☑
	Kommentar	
1.4	**Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?**	☑
	Kommentar	
1.5	**Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?**	☑
	Kommentar	
1.6	**Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?**	☑
	Kommentar	

	Sluttkontroll (Lav risiko)	Verdi
2.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?** ☑	Ω
	Kommentar	
2.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?** ☑	MΩ
	Kommentar	
2.3	**Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	
2.4	**Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	
2.5	**Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	
2.6	**Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	
2.7	**Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	
2.8	**Er nødvendig merking av utstyr utført?** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	
2.9	**Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?** ☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar	

Beskrivelse / Kommentar

Montør:	
Navn:	Malin Madelen Moskaug-Enerud
Dato:	06.05.2019
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	Tommy Sanner
Dato:	06.05.2019
Signatur:	

EL. DOKUMENTASJON - EGENERKLÆRING 3

Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Murmester Janken Fensholt & Sønner	
Kontaktperson:		
Adresse:	Maridalsveien 300	
Postnr/Sted:	0872 OSLO	
Telefon/Mobil:	23030870	91631142
E-post:	janken@fensholt.no	
Kundenummer:	17165	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	George Refseth
Adresse:	Hovseterveien 98
Postnr/Sted:	0768 OSLO
Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
11814	26.11.2018	18.03.2019

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	BB Elektro Bjørn Bakke AS
Kontaktperson:	Tommy Sanner
Adresse:	Østre Akervei 215
Postnr/Sted:	0975 Oslo
Telefon:	22 90 94 40
E-post:	post@bbelektro.no
Organisasjonsnr:	976000390MVA
Elvirksomhets-ID:	

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring			Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400: ☑		(Angi utgave):	2018
	Annet: ☐		(Beskriv norm):	

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	baderom

BB Elektro
Aut. elinstallatør

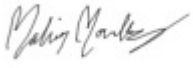
Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	✓
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	✓
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	✓
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	✓
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	✓
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	✓
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	✓
	Kommentar	
2.7	Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	✓
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	/
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	✓
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstoppog nullspenningsutløser?	/
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	✓
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	✓
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	✓
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	✓
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	✓
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	✓
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	✓
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	✓
	Kommentar	eksisterende overspenningsvern I sikringsskapet

	Måling/prøving		Verdi
3.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	✓	Ω
	Kommentar		
3.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	✓	MΩ
	Kommentar		
3.3	**Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.**	✗	Ω
	Kommentar		
3.4	**Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?**	✓	
	Kommentar		
3.5	**Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?**	✗	
	Kommentar		
3.6	**Er det målt gulv- og veggresistans?**	✗	
	Kommentar		
3.7	**Er det kontrollert spenningsfall?**	✓	V
	Kommentar		
3.8	**Er anlegget funksjonstestet?**	✓	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
3.9	**Er det foretatt polaritetskontroll?**	✗	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

	Generelt	
4.1	**Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?**	✓
	Kommentar	
4.2	**Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?**	✓
	Kommentar	
4.3	**Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?**	✓
	Kommentar	
4.4	**Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?**	✓
	Kommentar	

Beskrivelse/Kommentar

Montør:	
Navn:	Malin Madelen Moskaug-Enerud
Dato:	18.03.2019
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	Malin Madelen Moskaug-Enerud
Dato:	18.03.2019
Signatur:	

EL. DOKUMENTASJON - EGENERKLÆRING 4

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	BB Elektro Bjørn Bakke AS
Kontaktperson:	Tommy Sanner
Adresse:	Østre Akervei 215
Postnr/Sted:	0975 Oslo
Telefon:	22 90 94 40
E-post:	post@bbelektro.no
Organisasjonsnr.:	976000390MVA
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Murmester Janken Fensholt & Sønner	
Kontaktperson:		
Adresse:	Maridalsveien 300	
Postnr/Sted:	0872 OSLO	
Telefon/Mobil:	23030870	91631142
E-post:	janken@fensholt.no	
Kundenummer:	17165	

Anleggsadresse			
Anleggssted:	George Refseth		
Adresse:	Hovseterveien 98		
Postnr/Sted	0768 OSLO	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
11814	26.11.2018	18.03.2019

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

rehabilitering av baderom

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Malin Madelen Moskaug-Enerud
Dato:	18.03.2019
Signatur:	

EL. DOKUMENTASJON - EGENERKLÆRING 5

Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Rapport fra risikovurdering

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Murmester Janken Fensholt & Sønner	
Kontaktperson:		
Adresse:	Maridalsveien 300	
Postnr/Sted:	0872 OSLO	
Telefon/Mobil:	23030870	91631142
E-post:	janken@fensholt.no	
Kundenummer:	17165	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	George Refseth
Adresse:	Hovseterveien 98
Postnr/Sted:	0768 OSLO
Boligmappe nr:	

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	23030870
Navn:			E-post:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
11814	26.11.2018	18.03.2019

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	BB Elektro Bjørn Bakke AS
Kontaktperson:	Tommy Sanner
Adresse:	Østre Akervei 215
Postnr/Sted:	0975 Oslo
Telefon:	22 90 94 40
E-post:	post@bbelektro.no
Organisasjonsnr.:	976000390MVA
Elvirksomhets-ID:	

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☑ Endring			Type installasjon:	Boligblokker
Utført i henhold til:	NEK 400	☑ (Angi utgave):	2018	
	Annet	☐ (Beskriv norm):		

Rapportens omfang			
☐	Hele anlegget	☑	Anleggsdel: baderom

BB Elektro
Aut. el.installatør

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

Anleggssikkerhet		
1.1	Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?	✗
	Kommentar	
1.2	Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?	✓
	Kommentar	
1.3	Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	✓
	Kommentar	
1.4	Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	✓
	Kommentar	
1.5	Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	✓
	Kommentar	
1.6	Har du vurdert type komfyrvakt?	/
	Kommentar	
1.7	Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	✓
	Kommentar	
1.8	Skal det monteres ladepunkt for elbil?	✗
	Kommentar	
1.9	Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	✓
	Kommentar	
1.10	Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?	✓
	Kommentar	Eksisterende overspenningsvern står i sikringsskapet
* 1.11	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	✗
	Kommentar	
* 1.11.1	Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐
	Kommentar	
* 1.12	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?	✗
	Kommentar	
* 1.12.1	Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?	☐
	Kommentar	
* 1.12.2	Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐
	Kommentar	

Anleggssikkerhet		
* 1.13	Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?	✗
	Kommentar	varmekabler I gulv
*1.13.1	Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	/
	Kommentar	
1.14	Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	✓
	Kommentar	

BB Elektro
Aut. el.installatør

* 1.15	Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	✗
	Kommentar	
* 1.15.1	Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☐
	Kommentar	
* 1.15.2	Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☐
	Kommentar	
1.16	Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	✓
	Kommentar	
1.17	Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	✓
	Kommentar	

Kompetanse		
2.1	Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	✓
	Kommentar	

Eventuelt		
3.1	Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	✓
	Kommentar	
3.2	Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	✓
	Kommentar	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold:

Risikovurdert av:	
Navn:	Malin Madelen Moskaug-Enerud
Dato:	18.03.2019
Signatur:	

Eier/Bruker (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	

FDV HOVSETERVEIEN 98 (1)

FDV - dokumentasjon for konstruksjoner med keramiske fliser.
(Felles retningslinjer for FDV- dokumentasjon for keramiske fliser er utarbeidet av Byggkeramikkforeningen)

Leverandør av materialer:	**FLISE KOMPANIET**	**Pb 292 Skøyen 0213 Oslo**	**Hilde Tønne**	Tlf: **22 51 94 00** Mob: **90 17 28 52**

Kunde:
Arbeidsplass: Hovseterveien 98

Produkter :	Butikk:	Serie:	Typebetegnelse:	Størrelse:	EN
FLISER	**FagFlis**	**Vitra Uni Pro Tecnic Super White**	**Veggflis**	**20 x 20**	
FLISER	**FagFlis**	**Vitra Uni Pro Tecnic Grey**	**Gulvflis**	**20 x 20**	
	Produsent:				
Mansjetter	**PCI**	**PCI**	**Sluk og veggmansjetter**	**stk**	
Membran	**PCI**	**Lastogum**	**Veggmembran**	**18 kg**	
Membran	**PCI**	**Secoral 2K**	**Gulvmembran**	**Sekk/væske**	
Lim	**PCI**	**Klebmørtel/Nanoflott**	**Grått / hvitt flislim**	**15 KG**	
Fug vegg / gulv	**PCI**	**Nanofug**		**15 KG**	
Silikon	**PCI**	**Sil**		**tuber**	

Vedlikeholdsinstruks:
Pleie og rengjøringsinstrukser:

Byggrenhold	
Førstegangsbehandling	Fila impregnering
Daglig renhold	Fila cleaner, Daglig Rent
Vedlikehold og pleie	Fila Produkter

Oslo, 25.03.2021

Johann Ludvigsen

Murmester
Janken Fensholt & sønner AS
Tlf. 91631142
Org.nr. 963391714MVA
PB 4900 Nydalen
0423 Oslo

SAMSVARSERKLÆRING
HOVSETERVEIEN 98

ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Samsvarserklæring

Rakkestad Energi
INSTALLASJON

KUNDE	FRA
13334 - LAJLA REFSETH HOVSETERVEIEN 98 0768 OSLO	**Rakkestad Energi AS** Saksbehandler: HANS ENER ØSTBERG

ORDRE / DATO	ARBEIDSSTED	KONTAKT
Ordre nr: 43938 29. mai 2012	HOVSETERVEIEN 98 HOVSETERVEIEN 98 0768 OSLO	RUNE REFSETH 90047407

ARBEIDSBESKRIVELSE

OMLEGGING AV EL.INSTALLASJON I LEILIGHET SAMT

Kommentar:
se utvida

Samsvarserklæringen gjelder for: Ombygging/rehabilitering av anlegg
Anvendte forskrifter: FEL
Anvendte normer: NEK 400:2006

Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Dato: 29.05.2012

Underskrift, installatør:

Dag Olav Ringstad.
RAKKESTAD ENERGI AS

Dokumentasjon for mindre jobber
Sjekkliste

Rakkestad Energi
INSTALLASJON

Kunde	Fra
13334 - LAJLA REFSETH HOVSETERVEIEN 98 0768 OSLO	**Rakkestad Energi AS** Saksbehandler: HANS ENER ØSTBERG

Ordre / dato	Arbeidssted	Kontakt
Ordre nr: 43938 29. mai 2012	HOVSETERVEIEN 98 HOVSETERVEIEN 98 0768 OSLO	RUNE REFSETH 90047407

Beskrivelse
05.07 OMLEGGING AV EL.INSTALLASJON I LEILIGHET SAMT

Skal arbeidene planlegges og utføres ihht.NEK 400?	Ja		
Skal det benyttes skjult varme?	Nei		
Skal det benyttes innfelt belysning?	Nei		
Er det tatt hensyn til spes. krav til installasjoner i våtrom - allpolig brudd, jordfeilbryter etc.?	Ja		
Kan oppdraget utføres spenningsløst?	Ja		
Er det feil på det eksisterende anlegget som kan påvirke din installasjon?	Nei		
Kan arbeidene utføres uten å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse? (fuktsperre etc)	Ja		
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	Ja		
Er kunde informert om de valg som er lagt til grunn for denne vurderingen?	Ja		
Sluttkontroll			
Risikovurdering			
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	Ja		**0,13 Ohm**
Er det utført isolasjonsmåling?	Ja		**30 Mohm**
Overgangsmotstand til jord? Metode og resultat?	Ikke aktuelt		
Er anlegget funksjonstestet?	Ja		
Er gjennomføringer i brannvegger tettet?	Ikke aktuelt		
Er det benyttet riktig tverrsnitt på kabler?	Ja		
Er det benyttet riktig IP-grad?	Ja		
Er det riktig merket? PEN-, PE-, og N- leder?	Ikke aktuelt		
Er alle tilkoblinger utført med riktig moment?	Ja		
Er det benyttet riktig jordfeilbryter?	Ja	30ma jordfeilstrø	
Er skjult varme dokumentert? Bilder, tegninger og målinger?	Ikke aktuelt		
Er advarselstekster montert og dokumentasjon overlevert kunden?	Ja		

Dato
29.05.2012

Underskrift, ansvarlig montør:

HANS FREDRIK TORP

© Rakkestad Energi AS

Rakkestad Energi
INSTALLASJON

Vi er til for lokalsamfunnet!

SKJEMA II - EGENKONTROLL

Kunde	Laila Refseth
Adresse	Hovsetervn 98
Post adresse	0768 Oslo
Anlegg	

Kurs	Kursnavn	Jordfeil-test	IK2 MAX	Meter	Målt kontinuitet
1	Overlastvern				
2	Overspenningsvern				
3	Platetopp	25,5ma/18,3ms	1,27ka	----------	0,08
4	Stekovn	25,5ma/8,1ms	757A		0,16
5	Del kjøkken og sov	25,5ma/19,9ms	445A		0,12
6	Vaskemaskin	Ikke målt			
7	Stue samt stikk og panelovn på sov	25,5ma/20ms	1,09ka		0,09
8	Oppvaskmaskin/kjøleskap Samt 1 stk stikk på kjøkken	24ma/51ms	680A		0.15
9	Gang,bad samt del sov.	24ma/9,7ms	722A		0,12
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

Fritekst

Kurs 6 ikke målt da denne var umulig å komme til

29/05.2012
Dato

Hans Rudd
Ansv. montør

Rakkestad Energi
INSTALLASJON

Vi er til for lokalsamfunnet

Skjema III
Utvidet beskrivelse – enebolig

Kunde	Laila Refseth
Adresse	Hovsetervn 98
Post adresse	0768 Oslo
Anlegg	

Utfyllende beskrivelse av anlegg og utstyr som er levert og montert:

Diverse omlegg i leilighet etter oppussing.

Trukket om store deler av skjult anlegg å oppgradert til 16 A
Byttet innmat i sikringskap til jordfeilautomater med utløse strøm 30 ma.
Brukt eksisterende rørføringer da dette var i betong tak vegger etc.

Flyttet stikk punkter på kjøkken for å tilpasse nytt kjøkken.
Bad ikke gjort noe på da dette skal pusses opp.
Varmeovner samt lamper levert av kunde.
Benkarmaturer samt led belysning i skap levert av oss
Tester ok.

Alt er testet og funksjonsprøvd, alle nødvendige målinger er utført. Materiell og utstyr er levert i henhold til FEU.

Dato: 29/05-2012

Signatur: Hans Fredd Sæ
Montør

Rakkestad Energi

INSTALLASJON
Postboks: 103
1891 Rakkestad

Telefon: 69 22 65 00
Telefaks: 69 22 65 10
E-Post: post@rakkestadenergi.no
Org.Nr.NO 968 398 083 MVA

FAKTURA

Faktura Nr. 20182
Fakt dato : 08.02.12
Kundenr. : 13334

FAKTURAADRESSE

LAJLA REFSETH
HOVSETERVEIEN 98

0768 OSLO

ARBEIDSSTED / LEVERINGSADRESSE

HOVSETERVEIEN 98
HOVSETERVEIEN 98

0768 OSLO

Betalingsvilkår: Netto pr.15 dager Forfallsdato: 23.02.12

Deres ref.	Vår ref. HANS ENER ØSTBERG	Ordrenr. 43938	Ordredato. 05.07.11

VARENR.	BETEGNELSE	KVANTUM	PRIS		BELØP

OMLEGGING AV EL.INSTALLASJON I LEILIGHET SAMT
OPPGRADERING AV SIKRINGSSKAP

DELFAKTURA NR. 2
A-KONTO 15.000,00

Nettobeløp: 15.000,00	Mva sats: 25,00	Mva beløp: 3.750,00	SUM: **18.750,00**

Rakkestad Energi har salgspant i solgte varer inntil kjøpesummen med tillegg av rente og omkostninger er betalt.
Uenighet i kravet må meldes skriftelig innen 8 dager.

1050 16 00089 18.750,00

Faktura dato : 08.02.12
Faktura nr. : 20182
Kunde nr. : 13334

Bet. Lajla Refseth 23.02.12

LAJLA REFSETH
HOVSETERVEIEN 98

0768 OSLO

RAKKESTAD ENERGI AS INSTALLASJ
Postboks 103

1891 RAKKESTAD

133340201820 18750 00 0 1050 16 00089

BOLIGOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Kollektivet	V³r ref.:	2/94	Fødselsdato eier: 16.09.1995
Hovseterveien 98	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 05.12.1996
0768 OSLO	Eiere:	Ellen Bakksjø, Tjabe Johannnes van Lessen	
Organisasjonsnr: 950 009 845	Andelsnr:	121	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 5 849

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 485
	Avdrag fellesl³n	761
	Renter fellesl³n 2	587
	Internett	250
	Avdrag fellesl³n 2	284
	Renter fellesl³n	167
Objekt:	MND.LEIE BILPLASS, 2/94 (7 - 58)	315

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³rene er ³pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende ³rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før l³net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	202 779	Gjeld siste ³rsoppg.:	207 302
Klient ajourf. l³n:	27 779 926,69	Klient gj. s. ³rsoppg.:	28 521 616

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 114758568, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 10.03.2025: 2.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 10.03.2025: 11 046 178
Andel av saldo: 80 286
(siste termin 01.03.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

L³nenummer: 12128925404, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 10.03.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 79
Saldo per 10.03.2025: 16 853 103
Andel av saldo: 122 493
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	V³r ref.:	2/94	Fødselsdato eier: 16.09.1995
Hovseterveien 98	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier: 05.12.1996
0768 OSLO	Eiere:	Ellen Bakksjø, Tjabe Johannnes van Lessen	
Organisasjonsnr: 950 009 845			

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 302	Andre inntekter:	1 602
Annen formue:	34 600	Utgifter:	9 380		

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

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	42 800
Andelsnr:	121	Partialobligasjonsnr:	121

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1975		
G³rds/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: H0507

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap ((Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³r 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 - G³ til "Kontakt" og følg link til Lettstyrt.Ved spesielle behov kan styret ev. kontaktes p³ 45316775. Mest mulig info bør gis til megler direkte fra selger, uten at styret m³ involveres. Styret opplever at mye av infoen de f³r forespørsler om, sitter andelseierne p³ allerede.

Borettslaget Kollektivet har et eget trimrom i kjelleretasjen i nr. 98. Det p³løper en ³rlig kostnad for bruk av trimrommet. For mer opplysninger, se borettslagets hjemmeside www.brlkollektivet.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ 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	V³r ref.:	2/94	Fødselsdato eier:	16.09.1995
Hovseterveien 98	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	05.12.1996
0768 OSLO	Eiere:	Ellen Bakksjø, Tjabe Johannnes van Lessen		
Organisasjonsnr: 950 009 845				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kollektivet

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om endring av husordensreglenes pkt. 3

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forberedelse av og gjennomføring av møter med politikere og deputasjon.

Forberedelse og gjennomføring av underskriftskampanje.

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Forslag om endring av husordensreglenes pkt. 3

Forslag fra Tore Lange

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Håvard Fosseng

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

Valgkomitéen innstiller Tjabe Johannes van Lessen

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

Valgkomitéen innstiller Geneviève Richard

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

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

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitéen innstiller Anna Fryxelius

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

Opptatt av det spesielle med vårt borettslag

Valgkomitéen innstiller Morten Lange

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

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

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomitéen har i år bestått av:

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

Valgkomitéen innstiller Andrea Amina Martinuzzi som medlem av valgkomitéen.

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

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

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	4 656 551	4 794 671
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 347 969	1 407 145
Tilbakefŋring av avskrivning	190 290	199 915
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 661 218	-1 745 180
B. ¡ rets endring disponible midler	877 042	-138 121
C. Disponible midler	5 533 592	4 656 551
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	5 691 988	6 406 072
Kortsiktig gjeld	-158 396	-1 749 521
C. Disponible midler	5 533 592	4 656 551

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Kollektivet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 796 600	9 331 739	9 641 718	9 931 008
Leie forretningslokaler	1	220 644	207 180	220 644	229 470
Sum leieinntekt		10 017 244	9 538 919	9 862 362	10 160 478
Annen inntekt					
Tilskudd		0	34 891	0	0
Diverse inntekt	3	29 275	56 250	7 000	7 000
Sum annen inntekt		29 275	91 141	7 000	7 000
Sum inntekt		10 046 519	9 630 060	9 869 362	10 167 478
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	67 235	40 408	42 000	46 000
Styrehonorar	4	315 000	295 000	315 000	327 600
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	190 290	199 915	261 000	261 000
Driftskostnad					
Energikostnad		682 637	849 097	900 000	1 000 000
Kostnad eiendom/lokale	6	760 673	958 361	782 000	826 640
Kommunale avgifter/renovasjon		1 430 103	1 196 497	1 430 000	1 676 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	442 713	444 286	446 000	463 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	114 307	353 428	160 000	795 000
Reparasjon og vedlikehold	9	623 689	1 252 197	805 000	2 600 000
Revisjonshonorar		11 200	10 477	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		254 045	246 885	254 000	268 000
Andre honorar		70 543	81 060	170 000	180 000
Kontorkostnad		7 149	10 511	12 800	13 500
TV/bredb³ nd		1 031 706	851 411	900 000	1 047 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		425	0	0	0
Kontingent og gaver		42 300	47 421	46 000	44 000
Forsikring		602 208	568 461	603 000	632 000
Andre kostnader		41 008	39 555	38 000	39 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	-241	78	0	0
Sum kostnad		6 686 988	7 445 049	7 175 800	10 230 740
Driftsresultat		3 359 532	2 185 011	2 693 562	-63 262
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		152 941	56 973	60 000	60 000
Rentekostnad		1 164 503	834 839	893 682	1 208 787
Netto finansposter		1 011 562	777 866	833 682	1 148 787
Årsresultat		2 347 969	1 407 145	1 859 880	-1 212 049
Overført til/fra annen egenkapital		2 347 969	1 407 145	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 347 969	1 407 145	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Kollektivet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	490 903	490 903
Bygninger	5	25 359 144	25 359 144
Andre driftsmidler	5	2 063 832	2 254 122
Sum anleggsmidler		27 913 879	28 104 169
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		80 352	101 817
Kundefordringer		147 491	64 061
Andre kortsiktige fordringer		85 725	17 900
Forskuddsbetalte kostnader		302 430	1 047 107
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		5 075 990	5 175 187
Sum omløpsmidler		5 691 988	6 406 072
SUM EIENDELER		33 605 867	34 510 240

Balanse 2023 Borettslaget Kollektivet

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

Sted:_____ Dato:_____

Ellen Bakksjø
Styreleder

Håvard Fosseng
Styremedlem

Mia sofie Landsem
Styremedlem

Solveig Øse Wahl Ekedahl
Styremedlem

Hanne Asp
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieiinntekter bokfŋres og inntekstsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	1 000	700
3992 Salg av nŋkler, l³ser o.l.	28 275	55 550
Sum	29 275	56 250

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

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

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,59

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendomme	Brannanlegg 1	Brannanlegg 2	Dusjkabinetter	Vaskemaskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	490 903	25 359 144	250 000	90 375	217 200	58 521
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	490 903	25 359 144	250 000	90 375	217 200	58 521
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	244 443	85 856	217 200	58 521
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	490 903	25 359 144	5 557	4 519	0	0
¡ rets avskrivninger :	0	0	16 667	6 025	0	0
Anskaffelses³r :	1973	1973	2009	2009	2006	2008
Antatt levetid i ³r :			15	15	5	5

	Vaskemaskin PW 6065-1	Vaskemaskin PW 6065-3	Sittegruppe	Rekkverk	Ventilasjonsanle	Varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 110	23 654	82 500	59 075	149 238	2 276 123
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 110	23 654	82 500	59 075	149 238	2 276 123
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 110	23 654	82 500	23 138	28 189	379 354
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	0	35 937	121 049	1 896 770
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	5 907	9 949	151 741
Anskaffelses³r :	2006	2006	2017	2020	2021	2021
Antatt levetid i ³r :	5	5	5	10	15	15

Borettslaget best³r av 161 enheter og 19 utleie objekter.
Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586943.

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

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	301 813	285 000
6340 Heisalarm	0	8 143
6360 Annet renhold	52 539	159 732
6361 Fast renhold	174 000	145 500
6362 Skadedyrutryddelse	0	7 220
6364 Matteleie	93 541	80 815
6391 Snŋm³king/strŋing/feiing	51 250	64 018
6392 Containerleie/trŋmming	36 975	70 073
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	50 555	137 860
Sum	760 673	958 361

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	26 603	0
6602 Vedlikehold VVS	33 213	87 750
6603 Vedlikehold elektro	35 475	16 984
6605 Vedlikehold uteområ³der	0	161 976
6610 Andre vaktmestertjenester	17 800	250 277
6611 Vedlikehold heiser	152 109	117 903
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³de	217 930	9 250
6616 Vedlikehold vaskeri	15 498	34 346
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	-5 759	12 541
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	18 075	16 622
6630 Egenandel forsikring	3 000	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	27 865	45 415
6644 Fasade/balkonger	0	41 556
6648 Vedlikehold dører og porter	24 740	165 410
6663 Vedlikehold ventilasjon	42 061	31 418
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	349	24 033
6691 Vedlikehold egeneide leiligheter/lokaler	14 730	226 717
Sum	623 689	1 252 197

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Egenkapital

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

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊre hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
L³ nenummer:	12128925404	114758568
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2014	2003
Rentesats:	5.50 %	2.475 %
Betingelser:		Fastrente 10 ³ r
Beregnet innfridd:	30.09.2044	01.03.2033
Opprinnelig l³ nebelnp:	22 463 567	30 355 000
L³ nesaldo 01.01:	17 772 500	14 076 927
Avdrag i perioden:	471 663	1 189 555
L³ nesaldo 31.12:	17 300 837	12 887 372
Saldo 5 ³ r frem i tid:	14 781 332	6 479 999

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114758568	1	164 219	164 219
	18	133 012	2 394 216
	1	118 701	118 701
	2	108 889	217 778
	12	104 031	1 248 372
	19	94 435	1 794 265
	34	93 669	3 184 746
	1	92 281	92 281
	52	68 708	3 572 816
	2	49 993	99 986
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12128925404	1	220 459	220 459
	18	178 565	3 214 170
	1	159 352	159 352
	2	146 180	292 360
	12	139 658	1 675 896
	19	126 775	2 408 725
	34	125 747	4 275 398
	1	123 884	123 884
	52	92 238	4 796 376
	2	67 114	134 228

Note 12 - Pantstillelser

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

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 5 647 600.-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kollektivet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kollektivet

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kollektivet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: E22E3-EPOLO-CDVHY-2D3Y7-XOD3F-UIC3F

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E22E3-EPOLO-CDVHY-2D3Y7-XOD3F-UIC3F

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E22E3-EPOLO-CDVHY-2D3Y7-XOD3F-UIC3F

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

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

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Kollektivet

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER I ÅRET SOM GIKK:

BEBOERMØTE

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

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

BOOKING/BETALINGSLØSNING FOR CAMILLA OG GJESTEHYBLER (NY)

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

DRIFTS- OG FELLESAVTALER

Avvikling av fellesavtale for TV

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

Barnehagen -ny leieavtale

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

Heisservice

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

Internett

Styret fulgt opp fellesavtalen vår med Global Connect.

Snøbrøyting

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

Renhold

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

Vaktmester- og renholdstjenester

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

Styret har jevnlig oppfølging av disse tjenestene.

DUGNADER

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

GARASJESAKEN

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

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

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

VEDLIKEHOLD

<u>Innendørs</u>

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

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

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

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

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

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

Utendørs

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

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

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

KOLLEKTIVETS FELLESLOKALER, FELLESTILTAK OG SOSIALE LIV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2024

SIGNERT PROTOKOLL ÅRSMØTE 2023

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

SIGNERT PROTOKOLL BORETTSLAGET KOLLEKTIVET 13.12.2024 - VEDRØRENDE GARASJESAKEN

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

VEDTEKTER

Vedtekter for

Borettslaget Kollektivet org nr. 950 009 845

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1973, endret den 26. april 2005, 21. mai 2015 og 24. mai 2022.

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 innglassinger på balkonger.

(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 innglassinger på balkonger. Den enkelte andelseier har ansvar for enhver kostnad knyttet til innglassing på 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 innglassinger på balkonger, er kostnadene med demontering/remontering av innglassinger på balkonger samt enhver annen kostnad som borettslaget påføres som følge av innglassingen, den enkelte andelseiers ansvar. For eksempel; kan innglassinger ikke kan remonteres efter gjennomført vedlikehold, må den enkelte andelseier bekoste nye innglassinger dersom andelseier fremdeles ønsker innglassinger 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.

(6) 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.

9-8 Valgkomité
Valgkomitéen velges av generalforsamlingen og skal bestå av tre medlemmer. Ved frafall i

valgperioden, finner valgkomitéen selv nytt medlem. Valgkomitéens medlemmer velges for to år, ett eller to medlemmer av gangen. Valgkomitéen innstiller selv til ny valgkomité, og medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomitéens medlemmer kan ikke samtidig være medlemmer av styret.

Det skal også foreligge en instruks for valgkomiteens arbeid som er vedtatt av generalforsamlingen.

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 6.6.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

Husordensregler i Borettslaget Kollektivet

Sist endret mai 2024

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 være alminnelig ro i og utenfor leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Bruk av husholdningsmaskiner som kan forstyrre naboer er ikke tillatt i dette tidsrommet.
Støyende aktiviteter (eksempelvis, men ikke begrenset til, boring og banking) er bare tillatt:

- Mandag til fredag mellom kl. 08.00 - 20.00.
- Lørdager mellom kl. 10.00 -16.00.
- Søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt å drive med støyende aktiviteter.

Regler for vedvarende støy:
Ved oppussing som innebærer boring eller banking i betongen, vil lyden spre seg til hele blokken. Det er derfor viktig at andelseier sørger for at slikt arbeid skjer over et så kort tidsrom som mulig. Vedvarende støy (eksempelvis, men ikke begrenset til, pigging, langvarig boring og banking) må slutte klokken 16.00 mandag til fredag. Ved vedvarende arbeid på betongen må det legges inn minst en times pause i løpet av dagen.

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

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

Ved oppussing skal alle i berørte oppganger informeres i god tid før med oppslag om hva slags arbeid som pågår og antatt varighet. Man skal informere om spesifikke klokkeslett for særlig støyende arbeid, samt oppdatere oppslaget dersom det blir endringer. Oppslaget skal inkludere navn og telefonnummer til både ansvarlig håndverker og andelseier.

3. Låsing av dører, orden i ganger etc.

Ytterdørene skal være låst. 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. Dette inkluderer rømningsveier og takterrasser. Det er alle beboeres plikt å sørge for at dette overholdes.

Gjenstander må ikke settes i trapperom eller ganger.

Sykler/sportsutstyr/barnevogner/rullestoler settes i boder/på anviste plasser for dette formålet eller oppbevares hos den enkelte.

Søppel og gjenstander eierne ikke lenger ønsker, må oppbevares hos den enkelte inntil det kastes/gis bort. Feilplasserte gjenstander kan fjernes uten forvarsel.

4. Søppel

Husholdningsavfall kastes i søppelsjakt. Avfallet må pakkes forsvarlig inn. Oslo kommunes regler for kildesortering skal følges. Beboerne er selv ansvarlige for å få fjernet større gjenstander.

5. Vaskerier

Det er vaskerier i begge høyblokkene og ett i Hovseterveien 100A.

Vaskerienes åpningstider er mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. Vasketiden er i utgangspunktet to timer (08.00-10.00, 10.00-12.00, 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. 22.00.

Vasketid må reserveres og man kan kun ha én fremtidig reservasjon om gangen. Vaktmesteren kan eventuelt veilede i bruk av maskinene.

Det er viktig at beboerne ikke låner ut vaskeriene, selv om det dreier seg om familie eller venner.

6. Suppleringsrom/hybler og gjesterom

Borettslaget har 14 suppleringsrom/hybler med bad i høyblokkene som kan leies ut. Interne søkere, dvs. andelseiere som skal bruke disse til andre som tilhører husstanden, som ekstra arbeidsrom eller lignende, blir prioritert foran eksterne søkere. Til husstanden regnes også slektninger i rett oppstigende linje samt barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn adoptert før fylte 20 år eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Ledige suppleringsrom/hybler blir kunngjort ved oppslag, og styret avgjør søknadene. Det påligger styret å utarbeide og oppdatere retningslinjer for søknad om og tildeling av suppleringsrom/hybler. Disse retningslinjene skal være tilgjengelig for andelseiere og andre søkere på forespørsel og i aktuelle kanaler.

Suppleringsrom/hybler skal være et gode for så mange som mulig i borettslaget. For å sikre dette prinsippet skal 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.

Borettslaget har i tillegg to gjestehybler. Disse leies ut for korte perioder til døgnpris.

7. Camilla

Camilla er borettslagets egne lokaler for de som ønsker å delta i matlaging og felles middag. Alle er velkomne til å delta i fellesskapet.

Camilla er også selskapsrom og består av 3 enheter (sal, salong og kjøkken) som kan leies samlet eller hver for seg til beboere.

Lokalene kan også leies ut til utenforstående etter regler styret fastsetter.

8. Øvrige fellesområder

Borettslaget har et eget aktivitetsområde i nr. 98. Det består av trimrom, badstue, musikkrom og et aktivitetsrom. Området har en felles inngang med garderobe. Aktivitetsrommene kan benyttes av alle beboere over 16 år etter regler fastsatt av styret.

Det er takterrasser på begge høyblokkene som alle beboere har tilgang til. Det ikke tillatt å grille med kull på takterrassene.

Uteområdene er til felles benyttelse.

9. Barnehagen

Borettslaget har lokaler som leies ut til barnehagedrift i 1. etasje i nr. 98. Barna i borettslaget har fortrinnsrett ved opptak.

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 personer uten autorisasjon.

11. Bruk av balkonger/fasade

Radio/TV-antenner i tillegg til oppsatte fellesanlegg er ikke tillatt.

Andelseier er ansvarlig for at eventuelle markiser, blomsterkasser og lignende monteres etter vedtatte retningslinjer. Det er ikke lov å feste noe på panelplater, vindusrammer eller annet på fasadene.

Grilling med kull på balkongene er ikke tillatt.

12. Parkering

Borettslaget er i utgangspunktet bilfritt område der kjøring til blokkene skal kun skje for av- og pålessing. Borettslaget disponerer egen gjesteparkering (kan ikke benyttes av beboere).

Vaktmester/styret kan etter spesiell avtale tillate håndverkere og liknende å parkere utenfor blokkene i arbeidstiden så lenge de ikke er til sjenanse for borettslaget.

13. Dyrehold

For å ha dyr 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 balkong hvis de blir til sjenanse for naboer.
- Hunder skal føres i bånd på borettslagets område og skal ikke oppholde seg i innendørs fellesområder (Camilla, aktivitetsområdet, vaskerier).
- Dyr 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 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. Helse-, miljø og sikkerhet (HMS)

Alle beboere må kjenne til hvilke ansvar og plikter de har innenfor brannvern, elektrisitet og vannlekkasjer.

Alle andelseiere må påse at det ikke oppbevares brannfarlige stoffer (eksempelvis gassbeholdere) på uforsvarlig måte, verken i leilighetene eller i bodområdene.

Elektriske husholdningsmaskiner skal ikke benyttes om natten eller uten oppsyn på øvrige tidspunkt.

15. Meldinger til beboerne

Meldinger fra borettslagets styre eller USBL skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Reviderte versjoner:

- 2024
- 2021
- 2017

E-TAKST



etakst®
17.03.2025 Ref **uy8ed**

OPPDRAGSGIVER
Ellen Nøstvik Bakksjø
ellenbakksjo@gmail.com
405 45 860

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 03.02.2025

HOVSETERVEIEN 98, 0768 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt

ORG.NR. 950009845 ANDEL 121 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAMBORG

Meglers verdivurdering

5 950 000

Ekskl. fellesgjeld

200 000 Fellesgjeld

6 150 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	-	-	-	-	-
Tomt					9651,4 m²	

Byggeår	1975
Soverom	2
Etasje(r)	5
Fellesutgifter/mnd	5826

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Hovseterveien 102B, 768 Oslo	07.01.2025	5 800 000	209 845	6 009 845	1975	77 m²
2	Hovseterveien 96, 768 Oslo	14.10.2024	5 890 000	208 143	6 098 143	1976	78 m²
3	Hovseterveien 98, 768 Oslo	01.11.2024	5 900 000	208 143	6 108 143	1976	77 m²

Tiltalende 3-roms i 5.etg. med heis.
Gode lys og solforhold, samt fint utsyn.
Leiligheten har nyere bad fra 2019. Pent moderne kjøkken.

Info fra eier:
Leie av parkeringsplass frem til dagens garasje rives.
Andelen er sikret ny parkeringsplass med elbillading i nytt anlegg som bygges på samme tomt. dette vil gi en økning i fellesgjelden på 250.000 kr ved overtakelse. Parkeringsplassen knyttes til andelen

Kjære kunde, salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet.

Tony Alexander Johansen
Scenario Eiendomsmegling AS
tony.alexander.johansen.tj@privatmegleren.no
464 44 300

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

I tillegg til standardiserte verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger som benyttes i forbindelse med salg av eiendom. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til de mest potensielle boligkjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, og som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.

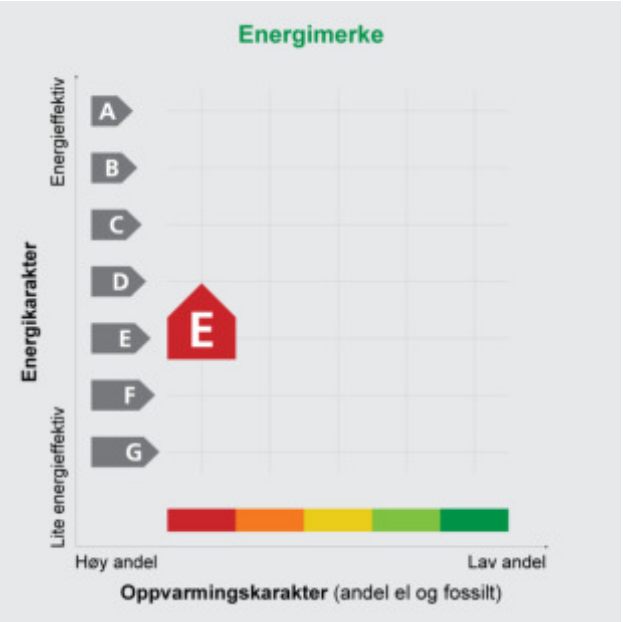
PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning. Ønsker du tilbud på finansiering fra Nordea, formidler megler gjerne kontakt med vår rådgiver i banken.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren,

ENERGIATTEST HOVSETERVEIEN 98

ENERGIATTEST

Adresse	Hovseterveien 98
Postnr	0768
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	121 /
Gnr.	31
Bnr.	330
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1226887
Dato	17.02.2021



Innmeldt av	William Wong

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovseterveien 98
Postnr/Sted: 0768 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 17.02.2021 14:03:09
Energimerkenummer: A2021-1226887
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: William Wong

Gnr: 31
Bnr: 330
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hovseterveien 98
Andelsnr. 121 Orgnr. 950009845 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0029

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Tony Alexander Johansen

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 46 44 43 00

E-post: tony.alexander.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

Notater

Notater