NORDVIK

Hovseterveien 64B

3 soverom | 90 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Hovseterveien 64B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
56	Om boligen
68	Nabolagsprofil
70	Tilstandsrapport
94	Egenerklæringsskjema
101	Andre vedlegg
221	Kontaktinfo
224	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.12.2025

Nøkkelinformasjon



Stor 4-roms med vestvendt balkong og garasjeplass m/ lader | Kveldssol | Kjøkken 2020 & Bad 2018 | God internbeliggenhet

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**9 592,-**
Totalpris	**6 955 117,-**
Fellesgjeld	**755 525,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 773,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

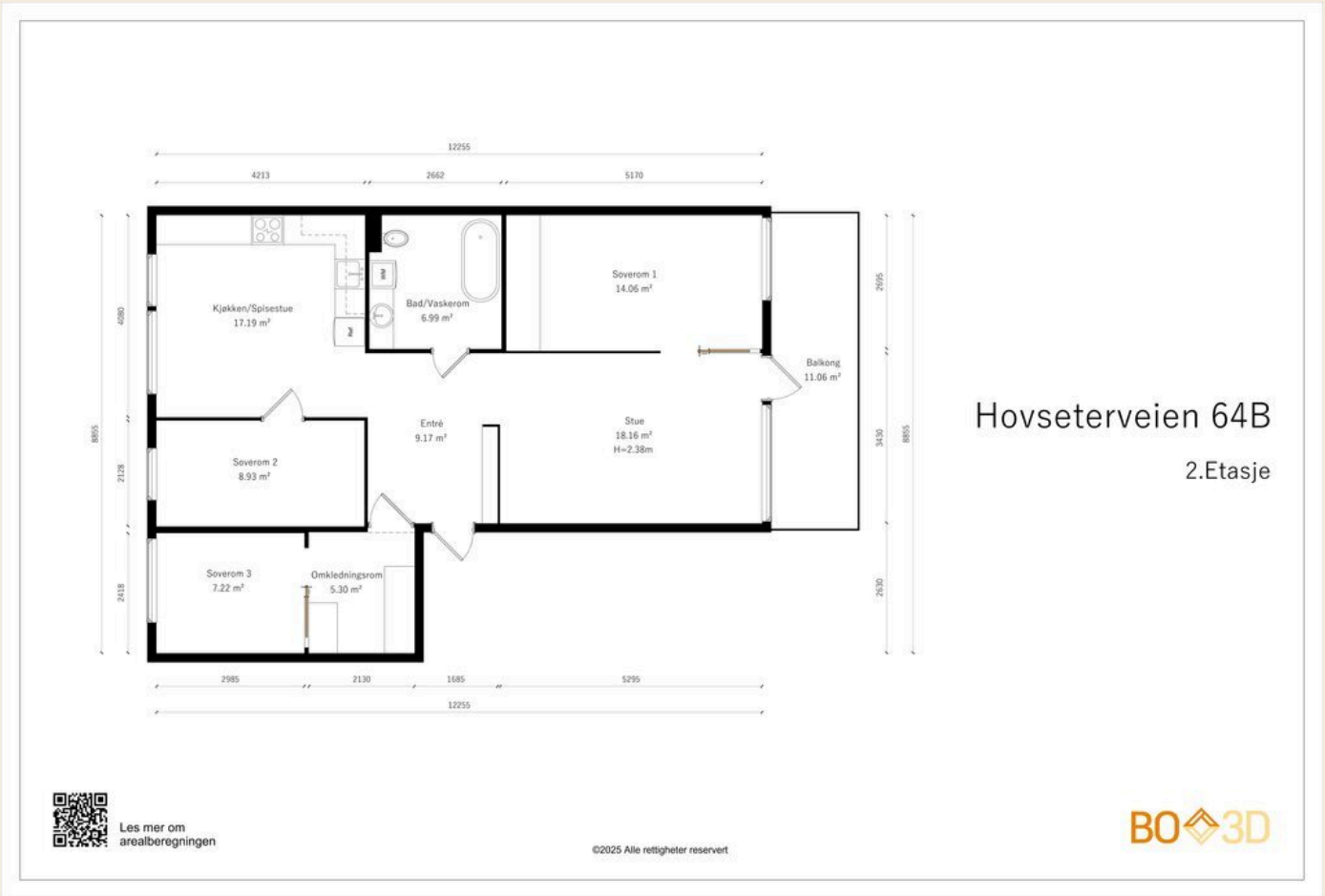
Kort fortalt

Stor og gjennomgående 4-roms leilighet med vestvendt balkong og garasjeplass med lader. Leiligheten har en meget god internbeliggenhet, usjenert og fredelig mot grønne omgivelser. Praktisk, lettstelt og gjennomført med pene overflater, god planløsning og fine oppgraderinger. Sentral beliggenhet nær T-bane, buss, skole, barnehage og dagligvare. Marka og flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet.

- Skjermet balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Meget god internbeliggenhet
- Garasjeplass med lader
- Pent oppusset 2018-2020
- Stort og moderne kjøkken fra 2020
- Bad fra 2018 | inkl. nye rør/soil
- Fasaderehabilitert 2019-2021
- To boder
- Varmtvann inkl.
- Rolig og barnevennlig
- Tur- og skimuligheter like utenfor døren
- 500 meter til T-bane
- Ingen dokumentavgift

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm


















LG
SMART
10


EAT
DRINK
NAP
EAT DRINK NAP


























Winnie-the-Pooh
A.A.Milne


OLIVIA
Olivia
150
140
130
120
110
100
90
80
70
60
50
cm






LG
ThinQ


137





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0198/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 64B, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 323 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 41 i Setra Borettslag, org.nr. 950474084

Selgere
Pernille Østrem
Radovan Krnic

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)
755 525,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 945 525,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 592,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 892,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 955 117,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 964 417,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré, kjøkken/spisestue, stue, bad/vaskerom, tre soverom og omkledningsrom
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod i 1 1/2 etasje
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bod i 1 1/2 etasje på 2 kvm. Bod er ikke merket
Bod i underetasje på 3,58 kvm. Bod er merket med: 2003

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Innhold
Leiligheten inneholder entré, kjøkken/spisestue, stue, bad/vaskerom, tre soverom og omkledningsrom. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod og én bod i trappen, like ved leiligheten.

Standard
Entré:

Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-stavs laminatgulv og malte veggflater, sist malt opp i 2025. Downlightsbelysning i deler av himling. Åpent og fint med lys inn fra både stue- og kjøkkensiden. Gode oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeløsning. Leiligheten har i tillegg gode oppbevaringsmuligheter i to eksterne boder - én i trappen like ved leiligheten og én i kjelleren ved inngangspartiet.

Stue:
Lys og fin stue med store vindusflater og utgang til balkong. Stuen har bred 1-stavs laminat og malte veggflater, sist malt opp i 2023. Stemningsfull downlightsbelysning i deler av himling. Leiligheten har vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2019. Rommet har god plass til sofagruppe, mediemøbler og oppbevaring, og er skjermet for innsyn. Fra stuen er det adkomst til et av leilighetens soverom.

Fra stuen er det utgang til en stor, nordvestvendt balkong på ca. 11 kvm. Balkongen har idyllisk utsyn og gode solforhold med fin ettermiddags- og kveldssol. Den er overbygget og romslig, med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Skjermet, rolig og tilbaketrukket beliggenhet mot grønne omgivelser. Perfekt til lange sommerkvelder med grilling og sol til solnedgang. I forbindelse med fasaderehabiliteringen i 2019 ble balkonggulvet avrettet og påført polyuretanbelegg. Det ble også montert nytt glassrekkverk og stående panel av varmebehandlet termofuru.

Kjøkken:
Leiligheten har en god planløsning med god størrelse på alle rom. Kjøkkenet ligger i egen avdeling og er romslig, med store vindusflater og gode lysforhold. Bred 1-stavs laminat og veggflater malt i lune, tidsriktige fargetoner. Moderne kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Oppvaskmaskin og stekeovn er integrert. Frittstående kjøleskap medfølger ikke. Det er også installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet har god plass til et stort spisebord og ekstra oppbevaringsmøblement.

Bad:
Stort og tidløst bad med elektriske varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2018. Innredet med vegghengt toalett, høyskap og badekar med dusjvegg i glass. Moderne baderomsinnredning med servant, benkeplate og speilskap med integrert belysning – alt skiftet i 2023.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre gode soverom. Alle er lyse og innbydende med store vindusflater og fin romfølelse. To av soverommene er innredet med garderobeløsning, og ett har direkte adkomst til eget omkledningsrom. Omkledningsrommet har rikelig med oppbevaringsplass i garderobeløsning med integrert belysning. Praktisk og familievennlig med god plass og mange muligheter. Barnerom og gjesterom ble malt opp i 2025, og veggflater på hovedsoverom ble malt i 2023.

Parkering
Til leiligheten medfølger garasjeplass med elbillader i felles parkeringsanlegg. Garasje tilknyttet leiligheten følger andelen ved salg og betales gjennom felleskostnadene. Lading betales via leverandøren (god pris via borettslaget).

Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkering hos Meklenborg Borettslag, kun til bruk av gjester.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2018-2020, da forrige eier bodde her. I tillegg har vi skiftet badekar, servant m/underskap, benkeplate og speilsskap. Dette ble skiftet av Luong Sirør.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Badegulv rives ned til opprinnelig bærende dekke. Bygges opp på nytt med fall til sluk, membran, påstøp og fliser.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Arbeidet var gjennomført i regi av borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Hele borettslagets fasade, med vinduer, dører og tak fornyet i 2019#2020.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Fra tidligere eier: Spottekasser, bytte av noen lamper, nye kurser til kjøkkenet, nye støpsler på gjesterom for tv nr. 2. All dokumentasjon på Boligmappa Firma: Elektropartner AS og Ampere installasjon og service AS. Det ble skiftet defekt termostat til varmekablene på badet i august 2023, rett etter vi flyttet inn. Dette arbeidet ble utført av Oslo Vest Elektro. Det var El-kontroll i leiligheten januar 2024. Sakene som måtte gjøres i ettertid av kontrollen ble utført av Elektriker Systemer AS, og Elvia avsluttet saken i juni 2024.

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

Når ble kontrollen utført?
22.01.2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
I regi av borettslaget

Bygningssakkyndig
Truls Herman Tofteng

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

- Bygningen har grunnmur av betongkonstruksjon
- Ytterveggene er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade
- Yttertaket har ukjent tekking
- Nordvestvendt balkong på 11 kvm
- Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 2019
- Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong
- Gulv med laminat
- Vegger og himling med glatt malt utførelse

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
· Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Innvendig > Radon:
· Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Tekniske installasjoner > 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.

· Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:
· Det er stedvise skruehull i fliser.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
· Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Frittstående kjøleskap

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av

boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektriske varmekabler på bad

Borettslaget har et fellesanlegg for varmtvann, og disse ble byttet ut i forbindelse med fornyelsen av bad og vann/avløpsledninger i 2018.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 570 kWh. (2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 773,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, garasjeplass, varmtvann, kabel-tv/internett, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel, renhold fellesarealer, drift og vedlikehold og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 7135
Garasjeanlegg Hovseterveien 70: kr. 1100
Kabel-tv og internett: kr. 538

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 590 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 359 998,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnadene har hver leilighet kabel-TV og Internett fra Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 276 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Setra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950474084, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune.

- Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning
- Revisor er Pwc
- Borettslaget har forsikring i Tryg Forsikring med polisenummer: 6646288
- Borettslaget har egen hjemmeside: www.setrabrl.no

Borettslaget har gjennomgått store moderniseringer de siste årene:
- Rørsystemene er oppgradert og alle leilighetene fikk nye bad i 2017-2018
- Alle vinduer og utvendige dører ble byttet ut i 2019-2020
- Borettslaget har fått nye fasader og det er etterisolert 2019-2020
- Borettslaget har renovert garasjen og tilrettelagt for elbillading
- Borettslaget bygget om næringslokaler til 16 nye leiligheter 2019-2021
- Alle leiligheter fikk nye leilighetsdører desember2021/januar 2022

Borettslaget vurderer bytte av internettleverandør for å kunne spare inn på TV og internettkost (ca. 300kr per enhet i reduksjon), men fordrer at man ikke ønsker TV-pakke. Vil kun bli internett for alle beboere om det går gjennom. Står foreløpig 90 for og 38 imot, men ikke kommet noen videre beskjed.

Annet:
- Andelseiere som fører opp nye soverom kan bli belastet høyere felleskostnader i fremtiden. Ikke vedtatt
- I følge vedlagte husordensregler/vedtekter kan det ikke gjøres endringer på planløsning som påvirker ventilasjonen i bygget negativt (f.eks. å flytte kjøkken)

Diverse:
Dekoder og utstyr til internett er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg, samt brannslukningsapparat og 1 stk røykvarsler. Borettslaget

har også sentralvarslingsanlegg som varsler alle beboere.

Borettslaget eier 14 objekter - supplementsrom (tidligere hybler/rom) som har fellesgjeld. Denne fellesgjelden, som borettslaget som eier hefter for, fordeles på andelene etter fordelingsnøkkelen ved innberetning av tredjepartsopplysninger. Det vil si hver andel har en fellesgjeld på leiligheten, samt andel av fellesgjeld på objektene/supplementsrommene borettslaget eier. Disse leies ut til andelseiere.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Oppsummering av styrets årsrapport:
- Planlegging, koordinering og bestilling av vedlikeholdsarbeid på borettslagets grøntområder
- Innhenting av tilbud og vurdering av nye internett- og TV-løsninger for borettslaget
- Innhenting av tilbud og vurdering av nye strømavtaler for borettslagets 21 aktive målere
- Feilsøking og utbedring av ventilasjonsutfordringer i enkelte leiligheter
- Undersøkelser, innhenting av tilbud og implementering av ny løsning for garasjeportåpner
- Løpende planlegging og oppfølging av vedlikeholdsarbeid i borettslaget
- Årlig gjennomgang og oppdatering av vedlikeholdsplan for bygningsmasse og fellesanlegg
- Overvåkingskameraer

Se for øvrig vedlagte informasjon fra Obos.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2019-2021: Fasaderehabilitering inkl. rehabilitering av balkonger, utskifting av vinduer og taktekking
2017-2018: Rør- og våtromsrehabilitering inkl. utskifting av varmtvannstanker
2013: Brannvarslingsanlegg og LED-lys
2011: Oppgradering av sikringsskap
2011: Nye inngangsdører
2011: Røykluker
2009: Nytt porttelefonsystem

1991 - 2005:
- Tekking av tak
- Utskifting av vinduer
- Nye inngangspartier
- Opprusting av lekeplassen
- Opprusting av røropplegget
- Opprustning av uteområdene
- Oppussing av oppganger og inngangspartier
- Utskifting av lysarmatur
- Rehabilitering av balkonger
- Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner
- Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering
- Utskiftning av varmtvannstanker
- Utskiftning av heiser

Informasjon fra styreleder pr. 31.07.2025:
- Styret har ingen planlagte økninger i felleskostnader pr d.d.
- Det har oppstått utfordringer med mugg og sopp i garasjekjelleren (U3/K3). Det er bestilt utbedring via profesjonelt firma. Dette innebærer ingen økning i felleskostnader
- Styret er i dialog med aktuelle firmaer for oppgradering av lekeplassen og etablering av grillsone

Borettslaget har gjort om tidligere næringslokaler til 16 nye andeler.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster kr. 500. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

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

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 8212,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 755 525,-pr. 01.12.2025

Borettslaget har fire lån hos OBOS banken som fordeler

seg på følgende måte:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207575232
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 24 391 857,00
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207602728
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 5 395 661,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207602744
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 50 800 372,00
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207761095
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 71 351 311,00
Innfrielsesdato: 30.03.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Obos gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 01.12.2025.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207575232
Restsaldo: 156 356,45
Kapitalkostnader: 1 220,87
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207602728
Restsaldo: 25 340,97
Kapitalkostnader: 215,18
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207602744
Restsaldo: 238 641,64
Kapitalkostnader: 1 477,63
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207761095
Restsaldo: 335 186,34
Kapitalkostnader: 1 698,64
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 755 525,40,-, pr. 01.12.2025

Fellesformue
Kr 33 036,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven. Regnskapet for 2024 viste et positivt årsresultat på kr. 3.919.246,-. I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn et positivt årsresultat på kr. 3.353.000,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslaget vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet. Dyr kan kun anskaffes etter godkjenning av styret og under forutsetning av undertegnelse av "Erklæring om dyrehold i Setra borettslag". Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6646288

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 606 kvm (Eiertomt)
Fellesområdene er opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sittegrupper og utebelysning. Asfalterte internveier og steinlagte områder.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en

eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hovseterveien 64B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hovseter. Rolig, tilbaketrukket og barnevennlig, nær store grøntområder i Hovseterdalen. Det er kort gangavstand til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole, som nylig er utbygd og rehabilitert Det er flere barnehager innen kort gange, bl.a. Hov barnehage som ligger ca. 100 meter fra leiligheten. Det er også gangavstand til Hovseterhallen og fotballbane ved Voksen skole. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra leiligheten er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp ved Hovseter skole i Landingsveien og ca. 500 meter til Hovseter T-bane. Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss.

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

Beliggenheten er optimal for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter. Leiligheten har et godt utgangspunkt med friområde like utenfor leiligheten. Det er heller ikke lange turen til Holmendammen, Mærradalen og Gressbanen. Her finner man aktiviteter for enhver smak både innenfor organisert idrett eller på treningssenter. Det er også kort vei ned til Njård tennis og Njårdhallen. Fra Holmen er det også gangveier/stier med turmuligheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. Det er blant annet rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest. Under vinterhalvåret er det populært å oppsøke Oslo Vinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter for både store og små, samt skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golfklubb, og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Skoler og barnehager
Huseby barneskole
Hovseter ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men et uattestert Tilsynsomslag datert 1974
Det foreligger ferdigattest datert 30.03.2021 som omhandler Hovseterveien 64 - Rehabilitering og oppgradering av fasader
Det foreligger ferdigattest datert 12.12.2018 som omhandler Hovseterveien 64 A-C - Modernisering av bad
Det foreligger en ferdigattest datert 25.11.1997 som omhandler nye balkonger

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Det er satt opp lettvegg på soverom, mellom soverom og omkledningsrom

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Gamle Hovsetervei 3 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202016695 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016695

Pågående byggesaker i området:
Landingsveien 14 A-D - oppføring av tre leilighetsbygg og parkeringsanlegg
Saksnummer: 2025/08409 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508409

Hovseterveien 54 og 56 - rammetillatelse - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 2025/13283 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513283

Hovseterveien 68 - mulig ulovlig bruksendring fra vaskeri til dagligvarebutikk
Saksnummer 2025/04820 - Ulovlighetssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504820

Hovseterveien 68 B - mulig ulovlighet - Manglende bod
Saksnummer: 2025/06360 - Ulovlighetssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506360

Hovseterveien 64 B - ulovlig bruksendring av bod og sammenslåing av boenheter
Saksnummer: 2025/04883 - Ulovlighetssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504883

Hovseterveien 64 B-C - mulig ulovlighet bruksendring fra lokale til bolig
Saksnummer: 2025/04809 - Ulovlighetssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504809

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/31/323:
02.02.1976 - Dokumentnr: 2347 - Rettighet
Rettighetshaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 119,470
LEIE MOT INNSKUDD
NOK 394.000

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.12.1986 - Dokumentnr: 80558 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1974 - Dokumentnr: 16448 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 145 520,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. desember 2025

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Megler 2
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hovseterveien 64B

Nabolaget Hovseter - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	5 min 🚶 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 🚗 3.8 km

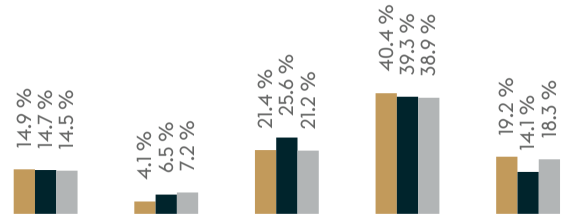
Offentlig transport

Hovseter skole	Linje 1N, 46	4 min 🚶 0.3 km
Hovseter	Linje 2	6 min 🚶 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 🚗 4.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚗 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 10.9 km

Barnehager

Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	113 barn	2 min 🚶 0.1 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	2 min 🚶 0.2 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	3 min 🚶 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovseter	1 042	607
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Hovseter skole	3 min
Hovseterdalen v/Orebakken	7 min
Hovseter Velvære	2 min
EVO Røa	9 min

«Ett stille rolig nabolag, nærhet til marka, butikker og skole. Kollektivtransport med buss og T - bane. Fint for småbarnsfamilier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Hovseterveien 64 B, 0768 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 323

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 04.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2307 **Referansenummer:** CC3307

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

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

Medlem av NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Bygning beliggende i Hovseterveien 64 B. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1975

Bygningen har grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur- og betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og adkomst skjer via offentlig vei. Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med beplantning og interne stikkveier til innganger.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

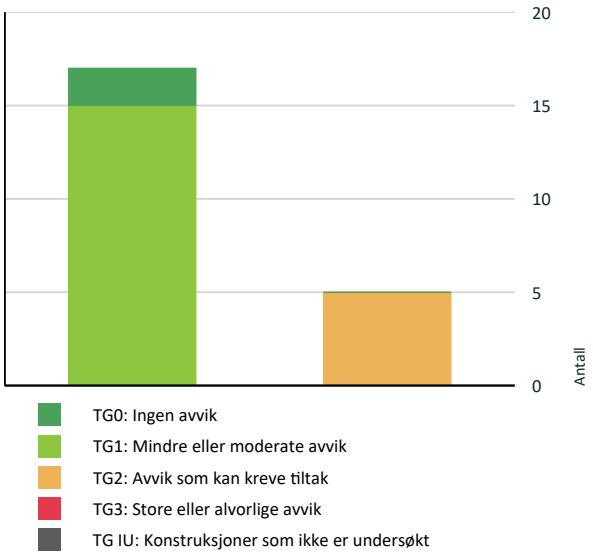
Det er satt opp lettvegg på soverom mellom soverom og omkledningsrom.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Opplysninger fra eier: I eiers botid: 2023: Malt soverom, stue. Skiftet baderomsinnredning. 2025: Malt gjesterom + barnerom Før vi bodde her: 2018-2020: Baderom totalt renovert 2020: Pusset opp kjøkkenet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering (EI30/40DB). Døren er utstyrt med elektrisk dørhåndtak og kikkehull.

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2019.



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Omtrent nord-vestvendt balkong på 11 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med behandlet betong.

Rekkverkshøyde: 105 bcm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Rekkverk er vurdert ut fra dagens regler:
Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.



Rekkverkshøyde

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med laminat.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 7 mm
Totalt avvik er målt til ca: 13 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da det er skjult bak overflater.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1975

TG 2 Radon

Radon

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Radon - aktsomhetsområder

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører i forhold til alder og bruk.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: 2018 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon på borettslagets hjemmeside og ferdigattest.
Arbeid utført av: SANS Bygg AS

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



Ferdigattest

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Overflater under badekar kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvise skruehull i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull må jevnlig kontrolleres og tettes med egnet materiale for å forhindre att vann ledes inn i konstruksjon. Det er ukjent om skruehull har perforert tettesjikt.

Tilstandsrapport



Skruehull

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 23 mm.
Oppkant av membran mot terskel på ca 20 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Overflater og fall under badekar kan ikke vurderes grunnet tilgang.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Oppkant av membran

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av plast.

Membran:
Gulv: Underliggende banemembran, synlig klemt under klemring. Synlig oppbrett av membran mot terskel.

Tilstandsrapport

Vegger: Smøremembran.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere for å oppdage skader i membran, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Tilgang til sluket bør bedres for inspeksjon og rengjøring.



Sluk

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, blandebatteri/dusjarmatur, badekar, dusjvegg i glass, plass og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk gjennom avtrekksventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra soverom.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Tilstandsrapport

Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke mulig, bunnsvill av stål.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

HULLTAKING:

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Hulltaking fra forrige salg er brukt, soverom mot badekar.

Bunnsvill var av stål, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Det er også målt vektprosent i osb-plater mot bad.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

MERKNAD
Bad og tilhørende konstruksjoner er fuktutsatte. Jevnlige kontroller anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.



RF måling



Borehull



Vektprosent måling

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er montert vannvakt og komfyrvakt.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Felles avtrekksventiil over ventilator.
Tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Dagens løsning anses som tilstrekkelig da det er fellesavtrekksventil i kokesonen, montering av kjøkkenventilator til veggventil er ikke tillatt av borettslaget.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.



Papirtest



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger bestående av rør i rør system fra 2017.

Interne stoppeventiler plassert i fordelerskap, stoppeventiler er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.



Fordelerskap



Kursoversikt

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra 2017 og 2020.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Varmtvann

Varmtvann leveres fra felles anlegg, og funksjonen ble vurdert som tilfredsstillende da det var varmtvann i kraner ved befaring. Felles anlegg er ikke vurdert i denne rapporten.

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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter:

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
På badet. Ja de fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurderingen av det elektriske anlegget er utført på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktigelse, i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 22.01.2024.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Fra tidligere eier: Spottekasser, bytte av noen lamper, nye kurser til kjøkkenet, nye støpsler på gjesterom for tv nr. 2. All dokumentasjon på Boligmappa Firma: Elektropartner AS og Ampere installasjon og service AS.

Tilstandsrapport

Det ble skiftet defekt termostat til varmekablene på badet i august 2023, rett etter vi flyttet inn. Dette arbeidet ble utført av Oslo Vest Elektro.

Det var El-kontroll i leiligheten januar 2024. Sakene som måtte gjøres i ettertid av kontrollen ble utført av Elektriker Systemer AS, og Elvia avsluttet saken i juni 2024.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider utført i boligen fra tidligere eiere.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for deler av det innvendige elektriske anlegget leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.



Avsluttet tilsynssak



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

Tilstandsrapport

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

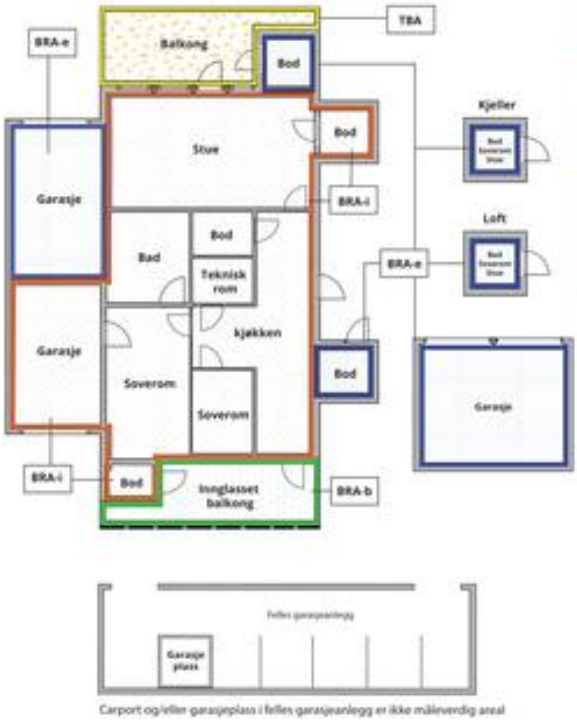
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	90			90	11
1 1/2 etasje		2		2	
Underetasje		4		4	
SUM	**90**	**6**			**11**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, kjøkken/spisestue, soverom 1, soverom 2, stue, bad/vaskerom, soverom 3, omkledningsrom		
1 1/2 etasje		Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,37m

Bod i 1 1/2 etasje på 2 kvm. Bod er merket med: ikke merket
Bod i underetasje på 3,58 kvm. Bod er merket med: 2003

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass nummer 32 med elbillader for en bil i felles parkeringskjeller.

Parkeringsplass som eier har opplyst at tilhører boenheten er ikke besiktiget ved befaring. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at plassen tilhører boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:

Det er satt opp lettvegg på soverom mellom soverom og omkledningsrom.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

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: Vi har skiftet baderomsmøblene (badekar, vask, skapspeil, skap under servant) dette har vi dokumentasjon på.

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	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Pernille Sofie Sydeng Østrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	323		0	1606.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovseterveien 64 B

Hjemmelshaver
Setra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SETRA BORETTSLAG	950474084			Østrem Pernille Sofie Sydeng, Krnic Radovan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.11.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	04.11.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	
2	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krnic, Radovan	9578-5999-4-4681289	2025-11-03 16:01:40
Østrem, Pernille S Sydeng	9578-5999-4-3321160	2025-11-03 16:25:23

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. nov. 2025

Oppdragsnummer
22-0198/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 64B, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Pernille Østrem, Radovan Krnic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer:
Forsikret i: Borettslaget har egen bygningsforsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2018-2020, da forrige eier bodde her. I tillegg har vi skiftet badekar, servant m/underskap, benkeplate og speilsskap. Dette ble skiftet av Luong Sirør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badegulv rives ned til opprinnelig bærende dekke. Bygges opp på nytt med fall til sluk, membran, påstøp og fliser.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet var gjennomført i regi av borettslaget

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele borettslagets fasade, med vinduer, dører og tak fornyet i 2019#2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Spottekasser, bytte av noen lamper, nye kurser til kjøkkenet, nye støpsler på gjesterom for tv nr. 2. All dokumentasjon på Boligmappa Firma: Elektropartner AS og Ampere installasjon og service AS. Det ble skiftet defekt termostat til varmekablene på badet i august 2023, rett etter vi flyttet inn. Dette arbeidet ble utført av Oslo Vest Elektro. Det var El-kontroll i leiligheten januar 2024. Sakene som måtte gjøres i ettertid av kontrollen ble utført av Elektriker Systemer AS, og Elvia avsluttet saken i juni 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 22.01.2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslage

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0198/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Østrem, Pernille S Sydeng	**2025-11-03**	**Krnic, Radovan**	**2025-11-03**

Identifikasjon

bankID Østrem, Pernille S Sydeng

Identifikasjon

bankID Krnic, Radovan

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hovseterveien 64B
Postnr	0768
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	323
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80718225
Bolignr.	H0201
Merkenr.	e4e0ff98-61e2-47ee-ad53-2d538d5eafb9
Dato.	24.03.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	93
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovseterveien 64B
Postnr/Sted: 0768 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 24.03.2023 10:10:41
Energimerkenr: e4e0ff98-61e2-47ee-ad53-2d538d5eafb9

Gårdsnr: 31
Bruksnr: 323
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80718225

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1975

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	93 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0.18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1.20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15.4 %
Normalisert kuldebroverdi	0.15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189.1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1.50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2.50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2.50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1.00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9.00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.6.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.02
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	64.9
Ventilasjonsvarme	0.0
Varmtvann	28.9
Vifter	10.0
Pumper	0.0
Belysning	11.0
Teknisk utstyr	17.0
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	131.8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13,212 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146.81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9,680 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146.81 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13,212 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13,212 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13,212 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100.0 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0198/25 . Vår ref.: 0414-1-2003 Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Setra Borettslag
Organisasjonsnr:	950474084
Andelseier:	Østrem, Pernille Sofie
Medeier:	Krnic, Radovan
Leilighetsnummer:	2003
Adresse:	Hovseterveien 64 B, 0768 OSLO
Andelsnummer:	41
Gnr.	31
Bnr.	323

Borettsinnskudd: Kr. 40 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6646288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det fremkommer et tillegg for garasje for de som har garasjeplass. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Borettslaget har gjort om tidligere næringslokaler til 16 nye andeler. Energiavregning: Ikke aktuelt. Garasje: Bruksrett følger de leilighetene som har fått tildelt garasjeplass i Hovseterveien 70. Garasje tilknyttet leiligheten følger andelen ved salg. Dersom andelen har garasjeplass i Landingsveien 14, er det per tidspunkt en kortsiktig leiekontrakt med ny hjemmelshaver. Parkering: Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkering hos Meklenborg Borettslag, kun til bruk av gjester. Bod medfølger leiligheten: Ja. I Hovseterveien 64, 66 og 82 er det bod i både gangen og kjeller. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: www.setrabrl.no. Nøkkel - og skiltbestilling: Systemnøkler bestilles enten via styret eller Hovseter Vaktmestersentral, belastes den enkelte. Skilt til postkassene bestilles av Mister Minit på Røa, telefonnummer 22 73 22 72. Klausuler: Nei. Dekoder og utstyr til internett er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg samt brannslukningsapparat og 3 røykvarslere. Heftelser/Merknader: Bestemmelser om adkomstrett og felles bruk av lekeplasser. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Forretningslokalene og supplementsrom vil bli indeksregulert årlig med 3% fra januar. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning. Borettslaget eier 14 objekter - supplementsrom (tidligere hybler/rom) som har fellesgjeld. Denne fellesgjelden, som borettslaget som eier hefter for, fordeles på andelene etter fordelingsnøkkelen ved innberetning av tredjepartsopplysninger. Det vil si hver andel har en fellesgjeld på leiligheten, samt andel av fellesgjeld på objektene/supplementsrommene borettslaget eier. Disse leies ut til andelseiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207575232
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	24 391 857,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602728
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	5 395 661,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207602744
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	50 800 372,00
Innfrielsesdato:	30.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207761095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	71 351 311,00
Innfrielsesdato:	30.03.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 773,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasjeanlegg Hovseterveien 70	1 100,00	
Kabel-tv og internett	538,00	
Felleskostnader	7 135,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	536,-
Fradragsberettigede kostnader:	42 460,-
Annen formue:	33 036,-
Gjeld:	770 112,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207575232

Restsaldo:	156 356,45
Kapitalkostnader:	1 220,87
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602728
Restsaldo:	25 340,97
Kapitalkostnader:	215,18
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207602744
Restsaldo:	238 641,64
Kapitalkostnader:	1 477,63
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207761095
Restsaldo:	335 186,34
Kapitalkostnader:	1 698,64
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 755 525,40,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand,

eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Atin Hejrani, e-post: setra@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 414
SETRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SETRA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/414

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomite
9. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral
10. Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Fysisk oppmøte på GF
11. Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Rullestoler i oppganger
12. Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Rullestoler og HC-scootere i korridorer
13. Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Gulvlister i 68-blokka
14. Innmeldt sak fra Nora Blom Salvesen: Søppellukt i oppgang

15. Innmeldt sak fra Emil Blattmann: Etablering av “retningslinjer for grøntområder” for bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene.

Med vennlig hilsen,
Styret i SETRA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Camilla Marie Joki Smeby og Liv Berghaust er foreslått som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Camilla Marie Joki Smeby og Liv Berghaust er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0414 Setra Borettslag.pdf
2. 414 Årsregnskap 2024.pdf
3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000, -.

Styrehonoraret i Setra borettslag har vært uendret i hele 8 år, til tross for økte krav, ansvar og arbeidsmengde for styret. Siden forrige justering har både prisnivå og kompleksiteten i styrets arbeid økt betydelig. Styret håndterer både utleie av næringlokaler i tillegg til beboere i borettslaget. Mye av arbeidet krever deltagelse på befaringer, møter osv på dagtid. Flere borettslag på vår størrelse har daglig leder i tillegg til styret. Ved å ikke ha dette i Setra og la styret gjøre alt arbeidet så sparer Setra borettslag mye penger.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 400.000, -.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Legg merke til at 2 styremedlemmer velges for 1 år. Dette fordi de som ble valgt for to ar i 2024 har flyttet og gått eller går ut av styret.

Dette vil gjøre at 2 og 2 styremedlemmer skiftes ut samtidig.

Styret i borettslaget tar over ansvaret for å finne kandidater som kan stille til forskjellige funksjoner i borettslaget. Dette gjøres i flere andre borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Atin Hejrani

  Dagens nestleder Atin Hejrani stiller til valg som styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Kolle
- Hanne Lunde

  Nåværende styreleder fortsetter som styremedlem for å sikre kontinuitet og kunnskap.

Valg av 2 styremedlem (1 år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Emil Blattmann
- Ragnhild Sundsbak

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksander Gjøseter
- Kristi Moholdt

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Sondre Olsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Gjøsæter

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innstilt til valgkomite for 1 år:

Styret i Setra Brl

Forslag til vedtak
Valgkomiteen innstilles for 1 år - Styret i Setra Brl.

Sak 9

Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Delegert årsmøte Hovseter Vaktmestersentral (1 år):

Hanne Lunde

Varadelegert årsmøte Hovseter Vaktmestersentral (1 år):

Ragnhild Sundsbak

Forslag til vedtak
Hanne Lunde og Ragnhild Sundsbak velges som hhv førstedelegert og varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral.

Sak 10

Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Fysisk oppmøte på GF

Forslag fremmet av:
Nina Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig å gå tilbake til fysisk oppmøte ved generalforsamlinger. Dette begrunnes med:

- Det vil være sosialt å treffe de andre andelseierne.
- Andelseiere får mulighet til å treffe og bli kjent med styrets medlemmer.
-

Andelseierne får muligheten til å stille spørsmål "der og da". Stille oppfølgingsspørsmål ved aktuelle temaer om noe er uklart.

- De som ikke kan bruke internett, eller kanskje ikke forstår f.eks Vibbo, kan få være med på generalforsamlinger og være med på avstemninger.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styret ønsker å videreføre **digitale generalforsamlinger** som hovedform fordi det gir **bedre demokratisk deltakelse.** Tidligere har fysisk oppmøte ført til at kun et fåtall beboere har deltatt, mens digitale løsninger har gjort det mulig for langt flere andelseiere å avgi stemme, uavhengig av fysisk tilstedeværelse. **Digitale møter er i tråd med anbefalinger fra forretningsfører og har vist seg å være effektive og inkluderende for mange.**

Det skal kun behandles saker som er kommet inn på forhånd til generalforsamlingen og det har man mulighet for å sende inn i forkant.

Mange andre borettslag har samme erfaring som Setra og velger derfor digitale generalforsamlinger for å få flest mulig til å delta. Digitale møter har snudd trenden med færre og færre som deltar på generalforsamlingen.

I forbindelse med generalforsamlinger foreslår styret at det avholdes et møte på f.eks. Hovstua hvor de som har spørsmål eller trenger hjelp til å stemme digitalt kan komme og treffe styret. Styret vil tilby bistand og tilrettelegging, slik at alle kan delta og avgi stemme – for eksempel ved fysisk hjelp på kontoret.

De som har reservert seg fra digital informasjon vil uansett få tilsendt et fysisk generalforsamlingshefte fra OBOS og kan stemme på stemmeark som leveres i styrets postkasse utenfor styrerommet. Vår erfaring er at to til tre stykker benytter seg av det hvert år.

Styrets forslag sikrer bred og rettferdig deltakelse.

Forslag til vedtak 1

Nina Pedersen: Det er ønskelig å gå tilbake til fysisk oppmøte ved generalforsamlinger.

Forslag til vedtak 2

Styrets motforslag: Digitale generalforsamlinger fortsetter som hovedsak for tilby flest mulig andelseiere mulighet til å være med å bestemme. I forbindelse med generalforsamling avholder styret et møte på f.eks. Hovstua hvor de som har spørsmål evt trenger hjelp til å stemme digitalt kan komme og treffe styret og andre beboere.

Sak 11

Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Rullestoler i oppganger

Forslag fremmet av:
Nina Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling: Beboeres forslage er i strid med husordensreglene.

Selv om brannvern er styrets lovpålagte oppgave uavhengig av generalforsamlingsresultat så ønsker vi å svare ut anklagene som fremsettes da de ikke har rot i virkeligheten. **Forslaget strider dessuten mot husordensreglene.**

Reglene for oppbevaring av gjenstander i fellesareal er ikke nye og gjelder alle, enten det gjelder sykler, barnevogner, rullestoler, pynt mm.

Hovseterveien 68 var tidligere klausulert for bevegelseshemmede, men ble avklausulert i 2017. Det var flertall i både nr. 68 og generalforsamlingen for dette. Leilighetene steg kraftig i verdi. Det er 88 andeler fordelt på 9 etasjer. Hovseterveien 68 er nå en ordinær blokk lik de andre i borettslaget.

Opprinnelig var leilighetene tilpasset rullestolbrukere med spesialtilpasset kjøkken og bad. Dørene inn til leilighetene er bredere enn i resten av borettslaget for at rullestoler skulle kunne kjøres inn. Leilighetene med beboere i rullestol el er på henholdsvis 66 eller 72 m². Det ble bygget 18 små rom (15 m²) som var ment til utleie for oppbevaring av utstyr og hjelpemidler som man ikke fikk plass til i leilighetene. Flere benytter seg fortsatt av muligheten til dette og det er ledige rom. Det er heis rett ned i garasjeplanet hvor det er dørautomatikk på dører ut til garasjen.

Det var ingen tilrettelegging for oppbevaring av gjenstander i korridorer/fellesareal da de skulle holdes frie for gjenstander. Korridorene er like de i den andre høyblokken som ikke opprinnelig var klausulert. Det er viktig å presisere at nær sagt alle med rullestoler overholder husordensreglene og kjører inn i leiligheten. Kun en håndfull beboere nekter fortsatt å flytte stolene inn i leilighet eller ekstrarom som de disponerer. De fleste av disse stolene fremstår som ekstrastoler da de ikke bærer preg av jevnlig bruk.

Ladevettreglene er et sett regler utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Brannvernforeningen og IF med formål å få ned antall branner grunnet lading. Oslo Brann- og redningsetat viser til reglene. De er også omtalt i Handikappnytt. Punkt 7 lyder «Ikke lad i korridor eller trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann»

Tall fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap viser at omtrent 30% av alle branner oppstår i borettslag. De fleste branner sprer seg svært raskt og kan få fatale følger, spesielt i en høyblokk på 9 etasjer med flere bevegelseshemmede.

Brannvern inngår som en del av styrets **lovpålagte**HMS-arbeid. Dette inkluderer bla brannsikkerhet i fellesareal med ansvar for å sikre at brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr og røykvarslere fungerer og at rømningsveier holdes frie for hindringer slik at ingen snubler i mørket på vei ut. Man vet også at selv om det ikke skal rømmes ut i røykfylte områder, så gjøres det i panikk når en brann faktisk inntreffer og røyk er det som tar flest liv. Viktig at det da ikke står hindringer i rømningsveien.

I Hovseterveien 68 er det lange korridorer som fører til to trapperom. Hvis noe blir tent på/tar fyr blir rømingsveien for mange andre ødelagt. Heiser skal ikke brukes ved brann. De som ikke er i stand til å rømme via trapp må holde seg i egen leilighet som er en branncelle til de blir reddet. Det store flertallet av beboerne skal imidlertid evakuere via korridor og trapp. En stor del av leilighetene på den ene siden av blokken er det ikke mulig å nå via stigebil fra brannvesenet. For beboerne i de leilighetene (og evt andre) vil det også være mulig med evakuering via vindu i hver ende av korridor hvis denne ikke er fylt av røyk.

I tillegg skal brannmannskap trekke slanger i kanskje i røykfylte, mørke korridoerer. Da er det viktig at slangene ikke kan henge seg opp i noe.

HC-scootere er store, tunge hjelpemidler ment for utendørs bruk med styrekonsoll foran. De er utendørs hjelpemidler for gående som ikke skal kjøres i heis eller korridoer. Det er ikke noe uvanlig, men slik det er i de fleste borettslag. Man har ikke krav på å kjøre til døren. Mange steder må de stå ute, men i nr 68 er man så heldige å ha garasjen med direkte tilgang hvor stoler kan oppbevares på egen garasjeplass. Alle har ansvar for å ha hjelpemidler man kan oppbevare i areal som man selv disponere. Bydelens ergoterapeuter er svært flinke og kan bistå med å finne rett hjelpemiddel.

Styrets motforslag til vedtak:

Rømningsveier skal fortsatt holdes frie for gjenstander uansett hva det måtte være av hensyn til brannvern slik at fare for brann eller blokkering av rømningsveier minimeres.

Forslag til vedtak 1

Styret revurderer sin handling slik at rullestolene kan stå i gangene, for å ikke gjøre hverdagen til vanskeligstilte mennesker vanskeligere.

Forslag til vedtak 2

Styrets motforslag: Rømningsveier skal fortsatt holdes frie for gjenstander uansett hva det måtte være av hensyn til brannvern slik at fare for brann eller blokkering av rømningsveier minimeres.

Sak 12

Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Rullestoler og HC-scootere i korridorer

Forslag fremmet av:
Geir Tore Bakken: Rullestore i oppgangen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vil opplyse styret og andelseiere om at 68 blokka ble bygget for folk med funksjonshemning og for at vi funksjonshemmede skulle kunne være selvstendige. Hjelpemidler som utestoler skulle kunne settes utenfor dørene til beboerne, for å være lett tilgjengelige. Styret har hevdet at det er beboere som er bekymret for at rullestolene kan begynne å brenne under ladning, noe som er fult forståelig når man ikke har informasjon og kunnskap om elektriske rullestoler. Styret har mottatt informasjon fra forhandler av rullestolene om at dagens rullestoler er utstyrt med «gel» batterier som ikke begynner, og er de eneste batteriene som er godkjente for bruk i fly. Laderne til rullestolene har en sikring som går hvis det skulle oppstå varme med en eller annen feil på laderen. Jeg syntes det er utrolig trist at styret i sin iver etter å få fjernet disse stolene utsetter de for hærverk. Jeg vil opplyse andelseiere om at rullestolene er trygge og lade i gangen og at de fleste brukere har langt opp egne godkjente kontakter fra sikringsskap til ladning av rullestolene sine, slik at vi betaler for strømmen selv. Det foreligger ingen pålegg om å fjerne stolene fra gangen fra Oslo brannvesen. Det er bredt nok mellom vegg og stol i henhold til «Tek 17» som gjelder for rømningsveier i 68 blokka. Så hvis styret ønsker stolene vekk fra gangen, bør de lage til rette et rom til rullestolene for oss funksjonshemmede, slik de har lagt til rette for de med sykler. Det er ikke alle som har mulighet til å parkere rullestolen/hjelpemidlet i garasjen som er full av mugg og råte. Det styret oppnår med dette er å frata allerede sårbare mennesker retten til et selvstendig liv. Rullestolbrukere i 68 blokka har mistet muligheten til å komme seg ut på turer være sammen med familie, venner og ha et sosialt liv. Slik styret har lagt opp til nå overkjører de andelseiere som er svake og sårbare. Det føles som om styret prøver å mobbe funksjonshemmede ut av borettslaget, slik at vi ikke føler oss velkommen

til å bo i Setra borettslag.

Jeg ønsker avstemming om forslag 1 - 2

Styrets innstilling

Styret støtter ikke beboeres saksforslag.

Styrets innstilling: Beboeres forslage er i strid med husordensreglene og er tilnærmet lik sak 11 fra Nina Pedersen i samme leilighet. Styret anser det egentlig for behandlet under sak 11 fra Nina Pedersen, men kan tilføye dette i tillegg til vår saksinformasjon i forslag nr 2:

Av hensyn til brannsikkerhet, forskriftskrav og likebehandling anbefaler styret **avslag** på forslaget om hensetting og lading i felles korridorer.

Styret har stor forståelse for beboere med funksjonsnedsettelser og anerkjenner viktigheten av selvstendighet og tilgjengelighet. **Det er ingen som nekter beboere å bruke rullestoler, de må bare oppbevare de utenom fellesareal. Styret er pålagt å forvalte borettslaget i tråd med gjeldende lover, forskrifter og sikkerhetskrav for å ivareta tryggheten til alle beboere.**

Styret tar på alvor henvendelser om inkludering og tilrettelegging og hensyn knyttet til sikkerhet, fremkommelighet og fellesskapets interesser er viktige ansarsområder. Styret har vurdert dagens praksis opp mot gjeldende regelverk og mener at tiltakene er nødvendige for å ivareta sikkerheten til alle.

Tvers overfor sykkelrommet i kjelleren er et rom som kan benyttes av beboerne til barnevogner, sykkelvogner og rullestoler. Alt skal merkes med navn og leilighetsnr. Det skal ikke lades noe i rommet. Det er ingen andre rom tilgjengelig for ombygging.

Bakgrunn:

1. **Brannsikkerhet og rømningsveier:**
   I henhold til brannforskrifter og byggteknisk forskrift (TEK17) skal rømningsveier til enhver tid være **frie for hinder**, også for gjenstander som ikke nødvendigvis er brannfarlige. Det er ikke tilstrekkelig at det er målbart passbart – rømningsveier skal være **helt åpne** og klare for evakuering og redningsarbeid uten hindringer. Dette er også et ansvar styret ikke kan fraskrive seg.
2. **Rullestoler:**
   Ved behov må rullestoler tas inn i leiligheten. Dette gjelder også elektriske rullestoler, selv om det kan oppleves upraktisk for enkelte. Det er viktig å merke seg at trygghet og forskriftsmessig drift må veie tyngst i vurderingen.
3. **HC-scootere og elektriske hjelpemidler:**
   Elektriske scootere regnes som utendørs transporthjelpemidler for gående personer. Disse skal derfor ikke kjøres inn i bygget eller heisene, og skal ikke oppbevares i fellesarealer eller korridorer. Styret tillater i dag parkering og lading av slike kjøretøy på beboerens egen garasjeplass, og oppfordrer til å benytte denne løsningen.

Forslag til vedtak 1

Geir Tore Bakken: At rullestoler/hc scootere kan få stå i fred på gangen slik de har gjort i 50 år uten problemer og det koster borettslaget ingenting.

Forslag til vedtak 2

Geir Tore Bakken: At styre tilpasser et rom som er tilgjengelig for rullestoler og Hc scootere i 68 blokka, slik styret gjorde for de med sykler. Dette vil ikke koste mer enn sykkelrommet i 68 blokka og det har styret full kontroll på. Styret kan også sette opp kamera i heisen, slik at man kunne sett hvem som eventuelt til tider kjører inn i heisdørene og påfører borettslaget store kostnader. Hva to kamera ekstra i heisen koster å montere på eksisterende system har styret også kontroll på.

Forslag til vedtak 3

Styrets motforslag: Rømningsveier må fortsatt holdes fri for gjenstander av brannvernhensyn. Rom tvers overfor sykkelrom kan brukes til parkering av stoler ved plass. Styret kan eventuelt undersøke mulighet for montering av kamera i heisrommet dersom det er lovlig.

Sak 13

Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Gulvlister i 68-blokka

Forslag fremmet av:
Geir Tore Bakken

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Gulvlistene på det nye gulvbelegget i 68 blokka er så dårlig utført at det er ønskelig
at styret legger frem dokumentasjon på anbud på denne jobben.
Dette fordi det gir andelseierne svar på om styret forvalter borettslagets
økonomi på en sunn måte.
Kostnad 0,-

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styrets innstilling:

Det ble lagt nytt linoleumsgulv i alle korridorer i høyblokkene og på alle repos i lavblokkene for et par år siden. Kantlister ble satt opp langs alle vegger. Det var en stor jobb og vi hentet inn tilbud fra flere. Vi valgte det rimeligste tilbudet fra en tilbyder borettslaget tidligere hadde samarbeidet med og var fornøyd med. Prisen var flere hundre tusen under andre tilbud.

Styret har gjennomført anskaffelsen av gulvbelegg og tilhørende arbeider, inkludert gulvlister, i tråd med gjeldende rutiner for innhenting av tilbud og vurdering av leverandører. Borettslaget følger prinsipper for

økonomisk forsvarlighet, åpenhet og konkurranse, og dokumentasjon knyttet til anbud og kontrakt er tilgjengelig for styrets medlemmer og revisjon ved behov.

Det er en stor jobb som er utført og styret er fornøyd med jobben som er gjort. Kantlistene som brukes i dag har en tapestripe bak som brukes for feste. Noen steder løsner de litt eller krøller seg opp i hjørnene. Det må sies å være en svært liten del av arbeidet som er utført. Det er ikke noe problem å be gulvlegger komme og feste de bedre der de måtte løsne og det har vi gjort, uten kostnad for borettslaget.

Styret viser også til regnskapet for borettslaget som etter vår mening viser en ansvarsfull forvaltning av borettslagets midler. Det har de siste årene blitt utført en fullstendig rehabilitering etter et massivt vedlikeholdsetterslep. OBOS har de siste årene anbefalt økning av felleskostnadene for å kompensere, men styret har klart å holde økningen lavere enn anbefalt bla ved aktivt å reforhandle avtaler som forsikring, strøm osv.. Styret har fortsatt mye jobb med å rett opp i feil utført av et tidligere styrer og må også sette av midler til dette frem til vi vet hva det koste.

Det vanlige er at eventuelle klager på utførelse av arbeid meldes til styret med presis beskrivelse, slik at det kan tas opp med leverandør som en del av garantien eller reklamasjonsprosessen.

Å legge frem interne tilbudsdokumenter og anbudspriser på generalforsamlingen anser styret som uheldig, da det kan påvirke borettslagets forhandlingsposisjon i fremtidige anskaffelser. Det vil heller ikke være formålstjenlig for fellesskapet å bruke generalforsamlingen som revisjonsorgan for enkeltsaker. Generalforsamlingen er ikke ment som arena for detaljert behandling av utførte kontrakter.

Det er mulig å be om innsyn i relevante dokumenter etter avtale.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Gulvlister i 68-blokka
- Mot Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Gulvlister i 68-blokka

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. styret legger frem dokumentasjon på anbud på denne jobben med gulvlistene på det nye gulvbelegget i 68 blokka.

2. Styrets motforslag: Det er mulig å be om innsyn i relevante dokumenter etter avtale

---

Sak 14

Innmeldt sak fra Nora Blom Salvesen: Søppellukt i oppgang

Forslag fremmet av:
Nora Blom Salvesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg bor i 7 etg. i 84D. I noen måneder nå har det vært en sterk søppellukt i gangen. Dette er svært sjenerende og jeg er bekymret for hvordan dette påvirker verdien til boligen min. Jeg har forstått det slik at søppellukten

kun er i enkelte etasjer. Jeg ønsker at styret igangsetter arbeid med å finne ut årsaken til lukten og undersøke hvilke tiltak som kan utføres med ekstern hjelp om nødvendig.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og det arbeides allerede med denne saken. Søppelsjaktluken i noen etasjer er ikke helt tett. Det er visstnok ikke lenger mulig å få tak i ny luke for å bytte, men vaktmester prøver å få tak i ny tettelist som skal gå rundt åpningen. Hvis det ikke rettet situasjonen, har vi mulighet til å forsegle søppelluken i de aktuelle etasjene og så må beboere i de etasjene gå til en annen etasje for å kaste søppelet.

Forslag til vedtak

Styret igangsetter arbeid med å finne ut årsaken til lukten og undersøke hvilke tiltak som kan utføres med ekstern hjelp om nødvendig.

Sak 15

Innmeldt sak fra Emil Blattmann: Etablering av "retningslinjer for grøntområder" for bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene.

Forslag fremmet av:
Emil Blattmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Setra Borettslag har har et uteområde med hekker, trær og planter og gressområder som vi beboere omgir oss med i hverdagen og bruker fra tid til annen. Vi har både unge trær og busker og større, gamle trær som på et eller annet tidspunkt trenger vedlikehold, felling eller beskjæring, og kanskje planting av nye vekster.

Vi grenser til skog og mark, samtidig som at vi har busker som står på Fremmedartslista til Artsdatabanken og er vekster som det er risiko for at vil spre seg ut av borettslaget og påvirke lokal flora i norsk natur.

Retningslinjer vil legge føringer for hva som bør plantes/ikke plantes, og hvordan det skal gjennomføres og informeres om fra styret.

Videre er det i økende grad populært med dyrking av nyttevekster i borettslag, og undertegnede er blant annet med på parselldyrking i 88 Blokka som grenser til uteområdet til 82 blokka og 64 blokka. Det har tidligere kommet inn forslag om parseller/pallekassedyrking i Setra Borettslag - og retningslinjer basert på beboernes innspill til om dette er ønskelig eller ikke - med dyrking på en avgrenset del av uteområdet - vil være naturlig å inkludere.

Forslag til Formål med retningslinjene

1. Å sikre at borettslaget har et trygt og attraktivt grøntområde.

2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene.

3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av grøntområdene.

Forslag til etablering ved positiv innstilling fra styre og sameie:

1. En gruppe interesserte i borettslaget (undertegnede inkludert) utarbeider utkast til retningslinjer, og helst med mulighet til sparring fra en person i styret og vaktmestersentralen

2. Forslaget sendes på intern høring til beboere og styret høsten/vinteren 2025/2026

3. Korrigerte retningslinjer stemmes over ved neste års generalforsamling og blir gjeldende fra og med juli 2026.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men vi anbefaler at det jobbes med formuleringene rundt dette temaet, slik at vi finner en løsning som passer for fellesskap og miljø i borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret arbeider med at det etableres retningslinjer for grøntområder i tråd med forslaget til vedtak, som legges frem for neste årsmøte.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid det siste året har omfattet følgende hovedoppgaver:

· Løpende behandling av innkommende svært mange e-poster og meldinger via Vibbo.

· Bestilling, programmering og utlevering av nøkler til fellesdører etter forespørsel fra beboere.

· Bestilling av service og oppfølging ved feil på nøkkelbokser, låsekasser og låsesylindere.

· Undersøkelser, kontakt med leverandører, befaringer på dagtid og innhenting av tilbud i forbindelse med oppgradering av lekeplassen.

· Behandling og godkjenning av innkommende søknader om bruksoverlating.

· Oppfølging av HMS-relaterte saker og internkontroll.

· Planlegging, koordinering og bestilling av vedlikeholdsarbeid på borettslagets grøntområder.

· Behandling av saker knyttet til supplementrommene.

· Dialog med politiet, innhenting og overlevering av overvåkningsmateriale i forbindelse med tyveri og innbruddsforsøk

· Oppfølging av utleiesak hvor det ble avdekket feilregistrert leiepris fra forretningsfører, samt manglende oppfølging i henhold til avtale.

· Undersøkelser, innhenting av tilbud og implementering av ny løsning for garasjeportåpner.

· Løpende registrering, oppdatering og vedlikehold av garasjeportsystemet.

· Innhenting av tilbud og vurdering av nye internett- og TV-løsninger for borettslaget.

· Innhenting av tilbud og vurdering av nye strømavtaler for borettslagets 21 aktive målere.

· Befaringer sammen med entreprenør og prosjektledere fra kommunen i forbindelse med arbeider på Hovseterveien og fortauet, hvor garasjeplan K3 ble berørt.

· Møter og dialog med kommunen om endringer i borettslagets tomtegrenser etter rehabilitering av skolen.

· Organisering, behandling og godkjenning av søknader om garasjeutleie og tildeling av parkeringsplasser til beboere og nye andelseiere.

· Møter, samtaler og innhenting av tilbud i forbindelse med bruksendringer av fem enheter som var solgt som boliger uten godkjent bruksendring.

· Oppfølging av henvendelser fra eksterne, beboere og advokater i ulike saker.

· Gjennomføring av befaringer på dagtid, samtaler, undersøkelser og innhenting av tilbud for utbedring av ventilasjon og sanering av mugg i nederste garasjeplan K3/U3.

· Feilsøking og utbedring av ventilasjonsutfordringer i enkelte leiligheter.

· Løpende planlegging og oppfølging av vedlikeholdsarbeid i borettslaget.

· Fysisk oppmøte og tilgjengelighet for beboere på faste åpne styremøter.

· Oppfølging av økonomi og budsjett, inkludert dialog med forretningsfører.

· Årlig gjennomgang og oppdatering av vedlikeholdsplan for bygningsmasse og fellesanlegg.

· Gjennomføring av lovpålagte og anbefalte kontroller, for eksempel brannvern, el-kontroll o.l.

· Informasjonsarbeid overfor beboere: utsending av nyhetsbrev, oppdateringer om pågående prosjekter, oppdatering om feil osv.

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 22. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 474 084, KUNDENR. 414

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 995 545**	**6 896 774**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 919 246	-349 991
Tilbakeføring av avskrivning	15	14 464	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-135 000	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	499 395	521 913
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 686 704	-4 001 536
Innsk. øremerk. bankkto		-16 144	-9 029
Økning egenkapital i fellesanlegg		94 815	-62 586
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**690 073**	**-3 901 229**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 685 617**	**2 995 545**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 716 686	7 245 405
Kortsiktig gjeld	-3 031 069	-4 249 860
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 685 617**	**2 995 545**

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 474 084, KUNDENR. 414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 335 302	21 426 827	21 437 000	23 444 000
Ladeinntekter EL-bil		167 996	123 922	0	100 000
Andre inntekter	3	39 766	11 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 543 064**	**21 562 249**	**21 437 000**	**23 544 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-203 088	-49 350	-155 000	-60 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-14 464	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 375	-15 375	-30 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-284 705	-270 375	-290 000	-305 000
Konsulenthonorar	7	-112 966	-11 968	-20 000	-110 000
Kontingenter		-55 200	-55 400	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-1 656 916	-5 757 305	-1 340 000	-1 702 000
Forsikringer		-770 905	-647 663	-715 000	-858 000
Kommunale avgifter	9	-2 935 018	-2 598 405	-2 895 000	-3 229 000
Energi/fyring		-1 095 061	-1 260 930	-1 300 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 478 568	-1 339 589	-1 410 000	-1 500 000
Andre driftskostnader	10	-2 257 357	-2 529 820	-2 724 000	-2 554 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-11 229 622**	**-14 886 179**	**-11 281 000**	**-11 840 000**
DRIFTSRESULTAT		**12 313 442**	**6 676 070**	**10 156 000**	**11 704 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	114 122	114 236	0	0
Finanskostnader	12	-8 508 319	-7 140 297	-8 683 000	-8 351 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 394 196**	**-7 026 061**	**-8 683 000**	**-8 351 000**
ÅRSRESULTAT		**3 919 246**	**-349 991**	**1 473 000**	**3 353 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-349 991		
Reduksjon udekket tap		3 919 246	0		

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 474 084, KUNDENR. 414

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 997 587	90 997 587
Tomt		537 899	537 899
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	624 581	719 396
Andre varige driftsmidler	15	120 536	0
Miljøbankkonto, øremerket		501 448	426 276
SUM ANLEGGSMIDLER		**92 782 050**	**92 681 158**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		422 284	411 173
Driftskonto OBOS-banken		1 445 856	2 647 044
Sparekonto OBOS-banken		2 079 552	1 418 195
Sparekonto OBOS-banken II		2 768 994	2 768 994
SUM OMLØPSMIDLER		**6 716 686**	**7 245 405**
SUM EIENDELER		**99 498 736**	**99 926 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		27 600	27 600
Udekket tap	16	-66 727 711	-70 646 957
SUM EGENKAPITAL		**-66 700 111**	**-70 619 357**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	154 705 891	157 893 200
Borettsinnskudd	18	7 987 100	7 987 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	474 788	415 760
SUM LANGSIKTIG GJELD		**163 167 779**	**166 296 060**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		216 002	473 774
Påløpte renter		46 073	734 848
Påløpte avdrag		0	272 245
Annen kortsiktig gjeld	20	2 768 994	2 768 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 031 069**	**4 249 860**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 498 736**	**99 926 562**
Pantstillelse	21	235 391 300	235 391 300
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, __.__.2025
Styret i Setra Borettslag

Hanne Cecilie Lunde Elin Kolle Michael Noor

Ragnhild Sundsbak Atin Hejrani

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 529 116
Garasje HSV 70	1 947 684
Kabel-TV/internett	1 458 600
Forretningslokale	1 270 132
Landingsveien 14	137 800
Garasje	97 236
Eiendomsskatt	18 680
Fremleietillegg	3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 462 248**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeanlegg Hovseterveien 70	-59 946
Felleskostnader	-42 288
Forretningslokale	-21 712
Fremleietillegg	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 335 302**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forretningslokale, for lite betalt	26 610
Nettinnbetalinger	2 770
Nøkler	10 386
SUM ANDRE INNTEKTER	**39 766**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Personalforsikring	-153 738
SUM PERSONALKOSTNADER	**-203 088**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret. Forsikring knytter seg til v.mestersentral.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 920, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-26 563
OBOS Prosjekt AS	-897
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 976
Enerhaugen Arkitektkontor	-77 530
SUM KONSULENTHONORAR	**-112 966**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 750
Drift/vedlikehold VVS	-12 703
Drift/vedlikehold elektro	-62 945
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-456 510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-421 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 683
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 623
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-869
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-173 239
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-126 360
Kostnader dugnader	-1 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 656 916**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-76 456
Vann- og avløpsavgift	-1 929 449
Renovasjonsavgift	-929 113

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 935 018**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-124 819
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 289
Diverse leiekostnader/leasing	-202 406
Driftsmateriell	-19 370
Lyspærer og sikringer	-340
Vaktmestertjenester	-1 277 447
Vakthold	-207 227
Renhold ved firmaer	-343 468
Andre fremmede tjenester	-5 396
Kontor- og datarekvisita	-5 670
Trykksaker	-3 090
Andre kostnader tillitsvalgte	-920
Andre kontorkostnader	-605
Porto	-675
Bank- og kortgebyr	-2 954
Velferdskostnader	-16 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 257 357**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 131
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 662
Andre renteinntekter	20 329
SUM FINANSINNTEKTER	**114 122**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBBK02	-1 409 718
Renter og gebyr på lån OBBK04	-2 849 339
Renter og gebyr på lån OBOS08	-3 934 760
Renter og gebyr på lån OBOS09	-313 709
Renter på leverandørgjeld	-793
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 508 319**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1975	37 900 000
Tilgang 2018, garasjeanlegg	26 837 025
Tilgang 2020, garasjeanlegg	267 381
Tilgang 2021, 16 nye leiligheter	25 993 181
SUM BYGNINGER	**90 997 587**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.31/bnr.323 M. flere
Utleieleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1038.
I tillegg har borettslaget 14 hybler hvor innskudd ikke er beregnet.: 42038, 42045, 43038, 43045, 44038, 44045, 45038, 46045 46038, 46045, 47038, 47045, 48038 og 48045.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 28,74 % av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapets andel i Hovseter Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin 1		
Tilgang 2024	67 500	
Avskrevet i år	-7 232	
		60 268
Gulvvaskemaskin 2		
Tilgang 2024	67 500	
Avskrevet i år	-7 232	
		60 268
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**120 536**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-14 464**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken parkeringsplasser i HV 70-72
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-3 735 000	
Økning i år	-499 395	
Nedbetalt tidligere	-22 197 852	
Nedbetalt i år	1 112 940	
		-25 319 307

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2017	-60 100 000

Nedbetalt tidligere	7 193 229	
Nedbetalt i år	1 116 465	
		-51 790 306
OBOS-banken, tidligere obos02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-73 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 170 786	
Nedbetalt i år	703 358	
		-71 975 856
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2017	-7 860 873	
Nedbetalt tidligere	1 985 905	
Nedbetalt i år	254 546	
		-5 620 422
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-154 705 891**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-7 546 100
Økt i 1998	-38 600
Økt i 2020	-107 700
Økt i 2021	-294 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-7 987 100**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-474 788
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-474 788**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Garantiansvar vedr. salg av leiligheter	-2 768 994
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 768 994**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 987 100
Pantelån	154 705 891
TOTALT	**162 692 991**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 997 587
Tomt	537 899

TOTALT	**91 535 486**

Resultatanalyse 2024
Setra Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	23 335 302	21 437 000	-1 898 302	-9 %
Ladeinntekter EL-bil	167 996	0	-167 996	100 %
Andre inntekter	39 766	0	-39 766	100 %
Sum driftsinntekter	**23 543 064**	**21 437 000**	**-2 106 064**	**-10 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-203 088	-155 000	48 088	-31 %
Styrehonorar	-350 000	-350 000	0	0 %
Avskrivninger	-14 464	0	14 464	100 %
Revisjonshonorar	-15 375	-30 000	-14 625	49 %
Forretningsførerhonorar	-284 705	-290 000	-5 295	2 %
Konsulenthonorar	-112 966	-20 000	92 966	-465 %
Kontingenter	-55 200	-52 000	3 200	-6 %
Drift og vedlikehold	-1 656 916	-1 340 000	316 916	-24 %
Forsikringer	-770 905	-715 000	55 905	-8 %
Kommunale avgifter	-2 935 018	-2 895 000	40 018	-1 %
Energi/fyring	-1 095 061	-1 300 000	-204 939	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-1 478 568	-1 410 000	68 568	-5 %
Andre driftskostnader	-2 257 357	-2 724 000	-466 643	17 %
Sum driftskostnader	**-11 229 622**	**-11 281 000**	**-51 378**	**0 %**
Driftsresultat	**12 313 442**	**10 156 000**	**-2 157 442**	**-21 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	114 122	0	-114 122	100 %
Finanskostnader	-8 508 319	-8 683 000	-174 681	2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-8 394 196**	**-8 683 000**	**-288 804**	**3 %**
Årsresultat	**3 919 246**	**1 473 000**	**-2 446 246**	**-166 %**

Årsrapport 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Hanne Cecilie Lunde	Hovseterveien 66 A
Nestleder: Atin Hejrani	Hovseterveien 68 B
Styremedlem Elin Kolle	Hovseterveien 68 J
Styremedlem Michael Noor	Hovseterveien 84 F
Styremedlem Ragnhild Sundsbak	Hovseterveien 66 B
Varamedlem: Kristi Moholdt	Hovseterveien 64 B
Varamedlem: Knut Reidulff	Hovseterveien 68 B
Varamedlem: Rune Tømmerås Larsen	Hovseterveien 64 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Knut Reidulff	Hovseterveien 68 B
Varadelegert: Sondre Olsen	Hovseterveien 64 B

Valgkomiteen

Sondre Olsen Hovseterveien 64 B

Delegert til årsmøte i Hovseter Vaktmester sentral

Delegert Michael Noor Hovseterveien 84 F

Varadelegert Ragnhild Sundsbak Hovseterveien 66 B

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post setra@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Setra Borettslag

Borettslaget består av 276 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Setra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950474084, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 323 324 331 333

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering med etterisolering av vegger og tak. Planlagt oppstart: Første kvartal 2018. Kostnad og finansiering: Låneramme på kr 96 000 000.
2017	Rør- og våtromsrehabilitering	Planlagt oppstart: Oktober 2017. Kostnad og finansiering: Innvilget lån på kr 65 000 000 (ikke utbetalt per 06.07.17)

2013	Brannvarslingsanlegg og LED-lys	I 2013 ble det etablert brannvarslingsanlegg i Hovseterveien 68 A og B. Årlig kontroll av brannsikringsutstyret ble utført, samt utskifting av hovedtavler og sikringsskap. Samtlige private sikringsskap og hovedtavler ble oppgradert i 2013. LED-lys I 2013 ble det installert LED-belysning med bevegelsessensor i fellesarealene.
2011	Oppgradering av sikringsskap	Utbedring av feil og mangler i sikringsskap etter HMS-runde, utført i 2011.
2011	Nye Inngangsdører	Det ble i 2011 satt inn nye inngangsdører i næringslokalet og hovedinngang i Hovseterveien 84.
2011	Røykluker	I 2011 ble det satt inn nye røykluker i henhold til dagens krav i Hovseterveien 64, 66 og 82.
2009	Nytt Porttelefonsystem	I 2009 ble det installert nytt porttelefonsystem med monitor og elektronisk nøkkelbrikke. Dette er installert i Hovseterveien 64, 66, 82 og 84.
1991 – 2005	Rehabilitering	Tekking av tak. Borettslaget tekket om alle tak i 1991 da takene var i tildels meget dårlig forfatning. Borettslaget er svært tilfreds med det arbeidet som ble utført. Utskifting av vinduer. Alle vinduer i leilighetene som ikke er tilknyttet balkongene, ble skiftet ut i 1991. Dette arbeidet var absolutt nødvendig å få gjennomført da karmer og vegger var preget av råte på grunn av lekkasjer. Styret søkte og fikk noe ENØK midler til å få gjennomført disse arbeidene.

		Nye inngangspartier. Alle inngangspartiene til oppgangene ble skiftet i 1993 da de gamle var i en meget dårlig forfatning, trekkfulle og nedslitte. Opprusting av lekeplassen. Den gamle lekeplassen mellom Hovsetervn. 66 og 82 bar preg av forfall og var nærmest gjengrodd med busker og kratt. Ny lekeplass og park ble derfor etablert i 1994 og er blitt et populært tilholdssted for både barn og eldre. Opprusting av røropplegget. Styret gjennomførte i 1995 -1996 en opprusting av røropplegget i Hovsetervn. 68. Alle stigeledninger og kraner er skiftet ut på varmtvannsirkulasjonen. Opprustning av uteområdene Borettslagets uteområder ble rustet opp i løpet av 1997. Det ble satt ned kantstein langs alle kjøreveier og anlagt sitteområder mellom blokkene. I tillegg ble det plantet nye busker og stauder, og noen av plenene ble rehabilitert. Oppussing av oppganger og inngangspartier Flere av oppgangene fikk i løpet av 1997 reparert skader i vegger og tak samt fikk et etterlengtet strøk med maling. Utskifting av lysarmatur All lysarmatur i tilknytning til fellesarealene (ute og inne) ble i løpet av 1997 skiftet med ny armatur. Armaturen benytter sparepærer, og i tillegg er den utvendige armaturen tilknyttet fotoceller slik at lyset automatisk slås av på dagtid. Det er også satt opp ekstra lysmaster i borettslaget. Rehabilitering av balkonger Balkongene i

		borettslaget hadde i årenes løp utviklet betongsyke , dvs. økt karbonatisering av betongen. Dette medførte bl.a. alvorlig avskalling samt tiltagende rustangrep på armeringsjern. I løpet av 1997 ble derfor betongen i alle balkongene rehabilitert. Alle betongskader ble reparert, rustne armeringsjern fjernet, og alle dekker ble påført en diffusjonstett membran på oversiden. I tillegg ble alle fasadeplatene byttet ut og det ble satt opp en ny håndløper i sibirsk lerk. Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner Fasadene i 1. etasjene var etter hvert utsatt for alvorlige råteangrep, og vinduene var i en dårlig forfatning og trekkfulle. Isolasjonen i veggene var også dårlig i forhold til dagens standarder. Baldakinene var uestetiske og bidro til å gi inngangspartiene et lite tiltalende utseende. I løpet av 1997 ble derfor alle fasadene i 1.etasjene revet. Det ble bygget nye vegger i Leca isoblokk samt satt inn nye vinduer med energiglass. Nye baldakiner ble tegnet av Kleiven Arkitekter AS. Enkelte yttervegger (de gule) ble etterisolert (pussisolasjonssystem fra Snøland AS). Utskiftning av vinduer I Hovseterveien 68 og 84 ble alle vinduer og dører i trappeganger og korridorer skiftet i 2003. Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering I 2003/2004 ble det lagt nytt belegg med granitt, bygget ny fontene, satt ut krakker og utført beplantning. Videre ble alle veier og plasser rundt

		blokkene asfaltert. Nye kummer med flytende rammer ble montert. Ny kantstein ble lagt. Nye utelys satt opp. Nytt rekkverk i Hovseterveien 82 ble satt opp. Utskiftning av varmtvannstanker Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004. Utskiftning av heiser Utskiftning av samtlige heiser ble foretatt i 2005.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
Selskapsnummer: 414 **Selskapsnavn:** SETRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Camilla Marie Joki Smeby og Liv Berghaust er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000, -.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Atin Hejrani

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elin Kolle
- [ ] Hanne Lunde

Styremedlem (1 år) (kun 2 skal velges)

- [ ] Emil Blattmann
- [ ] Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Aleksander Gjøseter
- [ ] Kristi Moholdt

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Sondre Olsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Aleksander Gjøsæter

Sak 8 Valg av valgkomite

Valgkomiteen innstilles for 1 år - Styret i Setra Brl.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Hanne Lunde og Ragnhild Sundsbak velges som hhv førstedelegert og varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Fysisk oppmøte på GF

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Nina Pedersen: Det er ønskelig å gå tilbake til fysisk oppmøte ved generalforsamlinger.
- [ ] Styrets motforslag: Digitale generalforsamlinger fortsetter som hovedsak for tilby flest mulig andelseiere mulighet til å være med å bestemme. I forbindelse med generalforsamling avholder styret et møte på f.eks. Hovstua hvor de som har spørsmål evt trenger hjelp til å stemme digitalt kan komme og treffe styret og andre beboere.

Sak 11 Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Rullestoler i oppganger

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styret revurderer sin handling slik at rullestolene kan stå i gangene, for å ikke gjøre hverdagen til vanskeligstilte mennesker vanskeligere.
- [ ] Styrets motforslag: Rømningsveier skal fortsatt holdes frie for gjenstander uansett hva det måtte være av hensyn til brannvern slik at fare for brann eller blokkering av rømningsveier minimeres.

Sak 12 Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Rullestoler og HC-scootere i korridorer

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Geir Tore Bakken: At rullestoler/hc scootere kan få stå i fred på gangen slik de har gjort i 50 år uten problemer og det koster borettslaget ingenting.
- ☐ Geir Tore Bakken: At styre tilpasser et rom som er tilgjengelig for rullestoler og Hc scootere i 68 blokka, slik styret gjorde for de med sykler. Dette vil ikke koste mer enn sykkelrommet i 68 blokka og det har styret full kontroll på. Styret kan også sette opp kamera i heisen, slik at man kunne sett hvem som eventuelt til tider kjører inn i heisdørene og påfører borettslaget store kostnader. Hva to kamera ekstra i heisen koster å montere på eksisterende system har styret også kontroll på.
- ☐ Styrets motforslag: Rømningsveier må fortsatt holdes fri for gjenstander av brannvernhensyn. Rom tvers overfor sykkelrom kan brukes til parkering av stoler ved plass. Styret kan eventuelt undersøke mulighet for montering av kamera i heisrommet dersom det er lovlig.

Sak 13 Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Gulvlister i 68-blokka

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- ☐ For innmeldt sak fra geir tore bakken: gulvlister i 68-blokka
- ☐ Mot innmeldt sak fra geir tore bakken: gulvlister i 68-blokka

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ styret legger frem dokumentasjon på anbud på denne jobben med gulvlistene på det nye gulvbelegget i 68 blokka.
- ☐ Styrets motforslag: Det er mulig å be om innsyn i relevante dokumenter etter avtale

Sak 14 Innmeldt sak fra Nora Blom Salvesen: Søppellukt i oppgang

Styret igangsetter arbeid med å finne ut årsaken til lukten og undersøke hvilke tiltak som kan utføres med ekstern hjelp om nødvendig.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 15 Innmeldt sak fra Emil Blattmann: Etablering av "retningslinjer for grøntområder" for bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene.

Styret arbeider med at det etableres retningslinjer for grøntområder i tråd med forslaget til vedtak, som legges frem for neste årsmøte.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SETRA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950474084
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 09:00 til 13. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 129.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hjort er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Camilla Marie Joki Smeby og Liv Berghaust er foreslått som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Camilla Marie Joki Smeby og Liv Berghaust er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **37**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000, -.

Styrehonoraret i Setra borettslag har vært uendret i hele 8 år, til tross for økte krav, ansvar og arbeidsmengde for styret. Siden forrige justering har både prisnivå og kompleksiteten i styrets arbeid økt betydelig. Styret håndterer både utleie av næringlokaler i tillegg til beboere i borettslaget. Mye av arbeidet krever deltagelse på befaringer, møter osv på dagtid. Flere borettslag på vår størrelse har daglig leder i tillegg til styret. Ved å ikke ha dette i Setra og la styret gjøre alt arbeidet så sparer Setra borettslag mye penger.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400.000, -.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Legg merke til at 2 styremedlemmer velges for 1 år. Dette fordi de som ble valgt for to ar i 2024 har flyttet og gått eller går ut av styret.

Dette vil gjøre at 2 og 2 styremedlemmer skiftes ut samtidig.

Styret i borettslaget tar over ansvaret for å finne kandidater som kan stille til forskjellige funksjoner i borettslaget. Dette gjøres i flere andre borettslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Atin Hejrani (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atin Hejrani

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elin Kolle (65 stemmer)
Hanne Lunde (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elin Kolle
Hanne Lunde

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Blattmann (71 stemmer)
Ragnhild Sundsbak (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Blattmann
Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Gjøseter (67 stemmer)
Kristi Moholdt (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Gjøseter
Kristi Moholdt

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Olsen (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Olsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Gjøsæter (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Gjøsæter

8. Valg av valgkomite

Innstilt til valgkomite for 1 år:

Transaksjon 09222115557549396879 Signert BHH/, CMJS, LB

Styret i Setra Brl

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen innstilles for 1 år - Styret i Setra Brl.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert årsmøte Hovseter Vaktmestersentral (1 år):

Hanne Lunde

Varadelegert årsmøte Hovseter Vaktmestersentral (1 år):

Ragnhild Sundsbak

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Lunde og Ragnhild Sundsbak velges som hhv førstedelegert og varadelegert til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Fysisk oppmøte på GF

Fremmet av: Nina Pedersen

Det er ønskelig å gå tilbake til fysisk oppmøte ved generalforsamlinger. Dette begrunnes med:

- Det vil være sosialt å treffe de andre andelseierne.
- Andelseiere får mulighet til å treffe og bli kjent med styrets medlemmer.
- Andelseierne får muligheten til å stille spørsmål "der og da". Stille oppfølgingsspørsmål ved aktuelle temaer om noe er uklart.
- De som ikke kan bruke internett, eller kanskje ikke forstår f.eks Vibbo, kan få være med på generalforsamlinger og være med på avstemninger.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Styret ønsker å videreføre **digitale generalforsamlinger** som hovedform fordi det gir **bedre demokratisk deltakelse.** Tidligere har fysisk oppmøte ført til at kun et fåtall beboere har deltatt, mens digitale løsninger har gjort det mulig for langt flere andelseiere å avgi stemme, uavhengig av fysisk tilstedeværelse. **Digitale møter er i tråd med anbefalinger fra forretningsfører og har vist seg å være effektive og inkluderende for mange.**

Det skal kun behandles saker som er kommet inn på forhånd til generalforsamlingen og det har man mulighet for å sende inn i forkant.

Mange andre borettslag har samme erfaring som Setra og velger derfor digitale generalforsamlinger for å få flest mulig til å delta. Digitale møter har snudd trenden med færre og færre som deltar på generalforsamlingen.

I forbindelse med generalforsamlinger foreslår styret at det avholdes et møte på f.eks. Hovstua hvor de som har spørsmål eller trenger hjelp til å stemme digitalt kan komme og treffe styret. Styret vil tilby bistand og tilrettelegging, slik at alle kan delta og avgi stemme – for eksempel ved fysisk hjelp på kontoret.

De som har reservert seg fra digital informasjon vil uansett få tilsendt et fysisk generalforsamlingshefte fra OBOS og kan stemme på stemmeark som leveres i styrets postkasse utenfor styrerommet. Vår erfaring er at to til tre stykker benytter seg av det hvert år.

Styrets forslag sikrer bred og rettferdig deltakelse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Nina Pedersen: Det er ønskelig å gå tilbake til fysisk oppmøte ved generalforsamlinger.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets motforslag: Digitale generalforsamlinger fortsetter som hovedsak for tilby flest mulig andelseiere mulighet til å være med å bestemme. I forbindelse med generalforsamling avholder styret et møte på f.eks. Hovstua hvor de som har spørsmål evt trenger hjelp til å stemme digitalt kan komme og treffe styret og andre beboere.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **24**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Innmeldt sak fra Nina Pedersen: Rullestoler i oppganger

Fremmet av: Nina Pedersen

L.nr 8032 Nina Pedersen

Er Setra borettslag et inkluderende borettslag? Ønsker vi å være inkluderende?

Like inkluderende som vi har vært de siste 50 årene?

Styret har beordret mennesker som er avhengige av rullestoler for bruk ute til å ta med disse inn i leiligheten eller hensette dem i garasjen. Dette er ingen enkel tilgang til sin rullestol. Sine ben. Det er vanskelig å få inn en såkalt "ute-rullestol" inn i leiligheten. Mange har ikke garasjeplass de kan hensette en rullestol.

Det er svært vanskelig for rullestolbrukere å komme seg ned til garasjen for å kunne sette seg i rullestolen for å ta seg en tur ut.

En tur ut for å treffe naboer, trille turer, være sosiale, handle i butikker, komme seg til lege, tannlege, frisør osv. Leve selvstendige liv.

Denne muligheten har styret nå fratatt allerede sårbare mennesker. Det er mange hindringer i veien når man har funksjonsnedsettelser. Man bruker rullestol av en helsemessig årsak.

Livskvaliteten blir redusert til et minimum med dette tiltaket fra styret. Det er hjerterått, brutalt og nedverdigende. Andelseiere lider nå av styrets avgjørelse. De føler seg ekskludert og forsøkt mobbet ut av borettslaget. Det føles virkelig diskriminerende for de dette gjelder.

Det er en gruppe med levende mennesker med store begrensninger i hverdagene som nå har blitt fratatt sin frihet til å ha et sosialt og selvstendig liv når det er ønskelig.

Dette er virkelig ikke inkluderende. Dette bidrar til å forringe livene til rullestolbrukerne dette gjelder.

Er det slik å forstå at styret ikke ønsker å ha rullestolbrukere her?

Styret har fått dokumentasjon på at batteriene i rullestolene ikke er brannfarlige.

Styret har blitt henvist til Tek17 der det står at minste avstand i rømningsvei (gang) skal være minimum 86 cm. Rullestolene står godt innenfor målene til denne avstanden. Det virker som styret ignorerer Tek17.

Det er ikke fremkommet dokumentasjon fra styret med pålegg fra brannvesenet om at disse rullestolene ikke kan stå der dem alltid har jort. De som sitter i rullestol har siden 1975 kjøpt leilighet i 68-blokken da denne blokken ble bygd for å kunne huse mennesker som sitter i rullestol eller har andre begrensninger i hverdagen. Til å kunne ha sine hjelpemidler i umiddelbar nærhet for å kunne være selvstendige.

Garasjen er full av sopp/råte/mugg. Disse sporene er i luften og legger seg i stolene som syke mennesker skal sette seg i. Det er også mye støv i garasjen. Stolene blir kalde og derfor er sjansen stor for å få urinveisinfeksjon stor.

Jeg foreslår at styret revurderer sin handling slik at rullestolene kan stå i gangene, for å ikke gjøre hverdagen til vanskeligstilte mennesker vanskeligere.

Kostnad 0,-

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling: Beboeres forslage er i strid med husordensreglene.

Selv om brannvern er styrets lovpålagte oppgave uavhengig av generalforsamlingsresultat så ønsker vi å svare ut anklagene som fremsettes da de ikke har rot i virkeligheten. **Forslaget strider dessuten mot husordensreglene.**

Reglene for oppbevaring av gjenstander i fellesareal er ikke nye og gjelder alle, enten det gjelder sykler, barnevogner, rullestoler, pynt mm.

Hovseterveien 68 var tidligere klausulert for bevegelseshemmede, men ble avklausulert i 2017. Det var flertall i både nr. 68 og generalforsamlingen for dette. Leilighetene steg kraftig i verdi. Det er 88 andeler fordelt på 9 etasjer. Hovseterveien 68 er nå en ordinær blokk lik de andre i borettslaget.

Opprinnelig var leilighetene tilpasset rullestolbrukere med spesialtilpasset kjøkken og bad. Dørene inn til leilighetene er bredere enn i resten av borettslaget for at rullestoler skulle kunne kjøres inn. Leilighetene med beboere i rullestol el er på henholdsvis 66 eller 72 m². Det ble bygget 18 små rom (15 m²) som var ment til utleie

for oppbevaring av utstyr og hjelpemidler som man ikke fikk plass til i leilighetene. Flere benytter seg fortsatt av muligheten til dette og det er ledige rom. Det er heis rett ned i garasjeplanet hvor det er dørautomatikk på dører ut til garasjen.

Det var ingen tilrettelegging for oppbevaring av gjenstander i korridorer/fellesareal da de skulle holdes frie for gjenstander. Korridorene er like de i den andre høyblokken som ikke opprinnelig var klausulert. Det er viktig å presisere at nær sagt alle med rullestoler overholder husordensreglene og kjører inn i leiligheten. Kun en håndfull beboere nekter fortsatt å flytte stolene inn i leilighet eller ekstrarom som de disponerer. De fleste av disse stolene fremstår som ekstrastoler da de ikke bærer preg av jevnlig bruk.

Ladevettreglene er et sett regler utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, Brannvernforeningen og IF med formål å få ned antall branner grunnet lading. Oslo Brann- og redningsetat viser til reglene. De er også omtalt i Handikappnytt. Punkt 7 lyder «Ikke lad i korridor eller trapperom. De må kunne brukes som fluktvei ved brann»

Tall fra Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap viser at omtrent 30% av alle branner oppstår i borettslag. De fleste branner sprer seg svært raskt og kan få fatale følger, spesielt i en høyblokk på 9 etasjer med flere bevegelseshemmede.

Brannvern inngår som en del av styrets **lovpålagte**HMS-arbeid. Dette inkluderer bla brannsikkerhet i fellesareal med ansvar for å sikre at brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr og røykvarslere fungerer og at rømningsveier holdes frie for hindringer slik at ingen snubler i mørket på vei ut. Man vet også at selv om det ikke skal rømmes ut i røykfylte områder, så gjøres det i panikk når en brann faktisk inntreffer og røyk er det som tar flest liv. Viktig at det da ikke står hindringer i rømningsveien.

I Hovseterveien 68 er det lange korridorer som fører til to trapperom. Hvis noe blir tent på/tar fyr blir rømingsveien for mange andre ødelagt. Heiser skal ikke brukes ved brann. De som ikke er i stand til å rømme via trapp må holde seg i egen leilighet som er en branncelle til de blir reddet. Det store flertallet av beboerne skal imidlertid evakuere via korridor og trapp. En stor del av leilighetene på den ene siden av blokken er det ikke mulig å nå via stigebil fra brannvesenet. For beboerne i de leilighetene (og evt andre) vil det også være mulig med evakuering via vindu i hver ende av korridor hvis denne ikke er fylt av røyk.

I tillegg skal brannmannskap trekke slanger i kanskje i røykfylte, mørke korridoerer. Da er det viktig at slangene ikke kan henge seg opp i noe.

HC-scootere er store, tunge hjelpemidler ment for utendørs bruk med styrekonsoll foran. De er utendørs hjelpemidler for gående som ikke skal kjøres i heis eller korridoer. Det er ikke noe uvanlig, men slik det er i de fleste borettslag. Man har ikke krav på å kjøre til døren. Mange steder må de stå ute, men i nr 68 er man så heldige å ha garasjen med direkte tilgang hvor stoler kan oppbevares på egen garasjeplass. Alle har ansvar for å ha hjelpemidler man kan oppbevare i areal som man selv disponere. Bydelens ergoterapeuter er svært flinke og kan bistå med å finne rett hjelpemiddel.

Styrets motforslag til vedtak:

Rømningsveier skal fortsatt holdes frie for gjenstander uansett hva det måtte være av hensyn til brannvern slik at fare for brann eller blokkering av rømningsveier minimeres.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret revurderer sin handling slik at rullestolene kan stå i gangene, for å ikke gjøre hverdagen til vanskeligstilte mennesker vanskeligere.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets motforslag: Rømningsveier skal fortsatt holdes frie for gjenstander uansett hva det måtte være av hensyn til brannvern slik at fare for brann eller blokkering av rømningsveier minimeres.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **16**
Antall stemmer for vedtak 2: **72**
Antall blanke stemmer: **41**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Rullestoler og HC-scootere i korridorer

Fremmet av: Geir Tore Bakken: Rullestore i oppgangen

Jeg vil opplyse styret og andelseiere om at 68 blokka ble bygget for folk med funksjonshemning og for at vi funksjonshemmede skulle kunne være selvstendige. Hjelpemidler som utestoler skulle kunne settes utenfor dørene til beboerne, for å være lett tilgjengelige. Styret har hevdet at det er beboere som er bekymret for at rullestolene kan begynne å brenne under ladning, noe som er fult forståelig når man ikke har informasjon og kunnskap om elektriske rullestoler. Styret har mottatt informasjon fra forhandler av rullestolene om at dagens rullestoler er utstyrt med «gel» batterier som ikke begynner, og er de eneste batteriene som er godkjente for bruk i fly. Laderne til rullestolene har en sikring som går hvis det skulle oppstå varme med en eller annen feil på laderen. Jeg syntes det er utrolig trist at styret i sin iver etter å få fjernet disse stolene utsetter de for hærverk. Jeg vil opplyse andelseiere om at rullestolene er trygge og lade i gangen og at de fleste brukere har langt opp egne godkjente kontakter fra sikringsskap til ladning av rullestolene sine, slik at vi betaler for strømmen selv. Det foreligger ingen pålegg om å fjerne stolene fra gangen fra Oslo brannvesen. Det er bredt nok mellom vegg og stol i henhold til «Tek 17» som gjelder for rømningsveier i 68 blokka. Så hvis styret ønsker stolene vekk fra gangen, bør de lage til rette et rom til rullestolene for oss funksjonshemmede, slik de har lagt til rette for de med sykler. Det er ikke alle som har mulighet til å parkere rullestolen/hjelpemidlet i garasjen som er full av mugg og råte. Det styret oppnår med dette er å frata allerede sårbare mennesker retten til et selvstendig liv. Rullestolbrukere i 68 blokka har mistet muligheten til å komme seg ut på turer være sammen med familie, venner og ha et sosialt liv. Slik styret har lagt opp til nå overkjører de andelseiere som er svake og sårbare. Det føles som om styret prøver å mobbe funksjonshemmede ut av borettslaget, slik at vi ikke føler oss velkommen til å bo i Setra borettslag.

Jeg ønsker avstemming om forslag 1 - 2

Styrets innstilling
Styret støtter ikke beboeres saksforslag.

Styrets innstilling: Beboeres forslage er i strid med husordensreglene og er tilnærmet lik sak 11 fra Nina Pedersen i samme leilighet. Styret anser det egentlig for behandlet under sak 11 fra Nina Pedersen, men kan tilføye dette i tillegg til vår saksinformasjon i forslag nr 2:

Av hensyn til brannsikkerhet, forskriftskrav og likebehandling anbefaler styret **avslag** på forslaget om hensetting og lading i felles korridorer.

Styret har stor forståelse for beboere med funksjonsnedsettelser og anerkjenner viktigheten av selvstendighet og tilgjengelighet. **Det er ingen som nekter beboere å bruke rullestoler, de må bare oppbevare de utenom fellesareal. Styret er pålagt å forvalte borettslaget i tråd med gjeldende lover, forskrifter og sikkerhetskrav for å ivareta tryggheten til alle beboere.**

Styret tar på alvor henvendelser om inkludering og tilrettelegging og hensyn knyttet til sikkerhet, fremkommelighet og fellesskapets interesser er viktige ansarsområder. Styret har vurdert dagens praksis opp mot gjeldende regelverk og mener at tiltakene er nødvendige for å ivareta sikkerheten til alle.

Tvers overfor sykkelrommet i kjelleren er et rom som kan benyttes av beboerne til barnevogner, sykkelvogner og rullestoler. Alt skal merkes med navn og leilighetsnr. Det skal ikke lades noe i rommet. Det er ingen andre rom tilgjengelig for ombygging.

Bakgrunn:

1. **Brannsikkerhet og rømningsveier:**
   I henhold til brannforskrifter og byggteknisk forskrift (TEK17) skal rømningsveier til enhver tid være **frie for hinder**, også for gjenstander som ikke nødvendigvis er brannfarlige. Det er ikke tilstrekkelig at det er målbart passbart – rømningsveier skal være **helt åpne** og klare for evakuering og redningsarbeid uten hindringer. Dette er også et ansvar styret ikke kan fraskrive seg.
2. **Rullestoler:**
   Ved behov må rullestoler tas inn i leiligheten. Dette gjelder også elektriske rullestoler, selv om det kan oppleves upraktisk for enkelte. Det er viktig å merke seg at trygghet og forskriftsmessig drift må veie tyngst i vurderingen.
3. **HC-scootere og elektriske hjelpemidler:**
   Elektriske scootere regnes som utendørs transporthjelpemidler for gående personer. Disse skal derfor ikke kjøres inn i bygget eller heisene, og skal ikke oppbevares i fellesarealer eller korridorer. Styret tillater i dag parkering og lading av slike kjøretøy på beboerens egen garasjeplass, og oppfordrer til å benytte denne løsningen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Geir Tore Bakken: At rullestoler/hc scootere kan få stå i fred på gangen slik de har gjort i 50 år uten problemer og det koster borettslaget ingenting.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Geir Tore Bakken: At styre tilpasser et rom som er tilgjengelig for rullestoler og Hc scootere i 68 blokka, slik styret gjorde for de med sykler. Dette vil ikke koste mer enn sykkelrommet i 68 blokka og det har styret full kontroll på. Styret kan også sette opp kamera i heisen, slik at man kunne sett hvem som eventuelt til tider kjører inn i heisdørene og påfører borettslaget store kostnader. Hva to kamera ekstra i heisen koster å montere på eksisterende system har styret også kontroll på.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Styrets motforslag: Rømningsveier må fortsatt holdes fri for gjenstander av brannvernhensyn. Rom tvers overfor sykkelrom kan brukes til parkering av stoler ved plass. Styret kan eventuelt undersøke mulighet for montering av kamera i heisrommet dersom det er lovlig.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **12**
Antall stemmer for vedtak 3: **58**
Antall blanke stemmer: **46**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Innmeldt sak fra Geir Tore Bakken: Gulvlister i 68-blokka

Fremmet av: Geir Tore Bakken

Gulvlistene på det nye gulvbelegget i 68 blokka er så dårlig utført at det er ønskelig
at styret legger frem dokumentasjon på anbud på denne jobben.
Dette fordi det gir andelseierne svar på om styret forvalter borettslagets
økonomi på en sunn måte.
Kostnad 0,-

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Styrets innstilling:

Det ble lagt nytt linoleumsgulv i alle korridorer i høyblokkene og på alle repos i lavblokkene for et par år siden. Kantlister ble satt opp langs alle vegger. Det var en stor jobb og vi hentet inn tilbud fra flere. Vi valgte det rimeligste tilbudet fra en tilbyder borettslaget tidligere hadde samarbeidet med og var fornøyd med. Prisen var flere hundre tusen under andre tilbud.

Styret har gjennomført anskaffelsen av gulvbelegg og tilhørende arbeider, inkludert gulvlister, i tråd med gjeldende rutiner for innhenting av tilbud og vurdering av leverandører. Borettslaget følger prinsipper for økonomisk forsvarlighet, åpenhet og konkurranse, og dokumentasjon knyttet til anbud og kontrakt er tilgjengelig for styrets medlemmer og revisjon ved behov.

Det er en stor jobb som er utført og styret er fornøyd med jobben som er gjort. Kantlistene som brukes i dag har en tapestripe bak som brukes for feste. Noen steder løsner de litt eller krøller seg opp i hjørnene. Det må sies å være en svært liten del av arbeidet som er utført. Det er ikke noe problem å be gulvlegger komme og feste de bedre der de måtte løsne og det har vi gjort, uten kostnad for borettslaget.

Styret viser også til regnskapet for borettslaget som etter vår mening viser en ansvarsfull forvaltning av borettslagets midler. Det har de siste årene blitt utført en fullstendig rehabilitering etter et massivt vedlikeholdsetterslep. OBOS har de siste årene anbefalt økning av felleskostnadene for å kompensere, men styret har klart å holde økningen lavere enn anbefalt bla ved aktivt å reforhandle avtaler som forsikring, strøm osv.. Styret har fortsatt mye jobb med å rett opp i feil utført av et tidligere styrer og må også sette av midler til dette frem til vi vet hva det koste.

Det vanlige er at eventuelle klager på utførelse av arbeid meldes til styret med presis beskrivelse, slik at det kan tas opp med leverandør som en del av garantien eller reklamasjonsprosessen.

Å legge frem interne tilbudsdokumenter og anbudspriser på generalforsamlingen anser styret som uheldig, da det kan påvirke borettslagets forhandlingsposisjon i fremtidige anskaffelser. Det vil heller ikke være formålstjenlig for fellesskapet å bruke generalforsamlingen som revisjonsorgan for enkeltsaker. Generalforsamlingen er ikke ment som arena for detaljert behandling av utførte kontrakter.

Det er mulig å be om innsyn i relevante dokumenter etter avtale.

Avstemning i saken:
Saken falt

Antall stemmer for saken: **12**
Antall stemmer mot saken: **59**
Antall blanke stemmer: **58**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> styret legger frem dokumentasjon på anbud på denne jobben med gulvlistene på det nye gulvbelegget i 68 blokka.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets motforslag: Det er mulig å be om innsyn i relevante dokumenter etter avtale

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **50**
Antall blanke stemmer: **58**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

14. Innmeldt sak fra Nora Blom Salvesen: Søppellukt i oppgang

Fremmet av: Nora Blom Salvesen

Jeg bor i 7 etg. i 84D. I noen måneder nå har det vært en sterk søppellukt i gangen. Dette er svært sjenerende og jeg er bekymret for hvordan dette påvirker verdien til boligen min. Jeg har forstått det slik at søppellukten kun er i enkelte etasjer. Jeg ønsker at styret igangsetter arbeid med å finne ut årsaken til lukten og undersøke hvilke tiltak som kan utføres med ekstern hjelp om nødvendig.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget og det arbeides allerede med denne saken. Søppelsjaktluken i noen etasjer er ikke helt tett. Det er visstnok ikke lenger mulig å få tak i ny luke for å bytte, men vaktmester prøver å få tak i ny tettelist som skal gå rundt åpningen. Hvis det ikke rettet situasjonen, har vi mulighet til å forsegle søppelluken i de aktuelle etasjene og så må beboere i de etasjene gå til en annen etasje for å kaste søppelet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret igangsetter arbeid med å finne ut årsaken til lukten og undersøke hvilke tiltak som kan utføres med ekstern hjelp om nødvendig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Innmeldt sak fra Emil Blattmann: Etablering av “retningslinjer for grøntområder” for bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene.

Fremmet av: Emil Blattmann

Setra Borettslag har har et uteområde med hekker, trær og planter og gressområder som vi beboere omgir oss med i hverdagen og bruker fra tid til annen. Vi har både unge trær og busker og større, gamle trær som på et eller annet tidspunkt trenger vedlikehold, felling eller beskjæring, og kanskje planting av nye vekster.

Vi grenser til skog og mark, samtidig som at vi har busker som står på Fremmedartslista til Artsdatabanken og er vekster som det er risiko for at vil spre seg ut av borettslaget og påvirke lokal flora i norsk natur.

Retningslinjer vil legge føringer for hva som bør plantes/ikke plantes, og hvordan det skal gjennomføres og informeres om fra styret.

Videre er det i økende grad populært med dyrking av nyttevekster i borettslag, og undertegnede er blant annet med på parselldyrking i 88 Blokka som grenser til uteområdet til 82 blokka og 64 blokka. Det har tidligere kommet inn forslag om parseller/pallekassedyrking i Setra Borettslag - og retningslinjer basert på beboernes innspill til om dette er ønskelig eller ikke - med dyrking på en avgrenset del av uteområdet - vil være naturlig å inkludere.

Forslag til Formål med retningslinjene

1. Å sikre at borettslaget har et trygt og attraktivt grøntområde.

2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av grøntområdene.

3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av grøntområdene.

Forslag til etablering ved positiv innstilling fra styre og sameie:

1. En gruppe interesserte i borettslaget (undertegnede inkludert) utarbeider utkast til retningslinjer, og helst med mulighet til sparring fra en person i styret og vaktmestersentralen

2. Forslaget sendes på intern høring til beboere og styret høsten/vinteren 2025/2026

3. Korrigerte retningslinjer stemmes over ved neste års generalforsamling og blir gjeldende fra og med juli 2026.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, men vi anbefaler at det jobbes med formuleringene rundt dette temaet, slik at vi finner en løsning som passer for fellesskap og miljø i borettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret arbeider med at det etableres retningslinjer for grøntområder i tråd med forslaget til vedtak, som legges frem for neste årsmøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2024 for Setra Borettslag

Organisasjonsnummer: 950474084
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 12:00 til 6. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexandra Martinsen og Eric Castres er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag: Sak om P-Service AS

Fremmet av: Miroslav Halatchev

På formiddagen den 28.3.24 fikk jeg en bot for å ha hatt min bil ved oppgangen til Hovseterveien 84D, mens jeg hentet bagasje fra min leilighet. Dette til tross for flere åpne dører og to personer inn i bilen. Se som jobber i P-Service AS og lignende selskaper har begrenset tilgang til et system som viser hvem eier et bestemt kjøretøy og hva vedkommendes folkeregistrert adresse er. Kort tid etter å ha klagd fikk jeg svar fra P-Service AS at all stans på borettslagets området er forbudt ettersom det er satt opp skilt 4P «Stans forbudt».

Saken ble deretter videresendt til Parkeringsklagenemnda og det foreligger per dags dato ingen svar fra dem. Det er lite som tyder på at de vil ugyldiggjøre boten jeg har fått. På sine nettsider informeres det om nemndas prinsippavgjørelser: https://pklagenemnda.no/prinsippavgjorelser-skilting. Fra juridisk ståsted er bruken av diverse parkeringsbevis således irrelevant.

Forslag til vedtak: Pålegge P-Service AS til å bytte ut skilt 4P "Stans forbudt" med skilt 5P "Parkering forbudt" snarest og innen 1.7.2024 . Dersom P-Service AS ikke etterkommer pålegget, skal styret i Setra borettslag si opp avtalen snarest og inngå avtale med et annet selskap som er villig til å sette opp skilt 5P "Parkering forbudt.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Borettslaget er plaget med parkering fra kunder til butikkene. Skilting med «All stans forbudt» er en nødvendighet skal det være mulig for parkeringsselskapet å bøtelegge de som parkerer for å handle i butikken.

Hvis skilting sier «Parkering forbudt» er de pålagt å vente minst 15 min før bøtelegging og da er de flest allerede kjørt videre.

Alle som trenger det har fått et beboerbevis til å legge i bilruten, det er viktig at det brukes. Med beviset kan man stå 30 minutter utenfor blokken uten å få bot.

Dagens skilting er et middel for å få ned biltrafikk til butikkene som medfører mye kjøring gjennom borettslaget. Sperring av trafikk med bom ser ut til å være svært vanskelig å få gjennomført så da er skilting foreløpig vår beste løsning.

Styrets forslag: Dagens skilting opprettholdes

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **22**
Antall stemmer mot saken: **49**
Antall blanke stemmer: **20**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Pålegge P-Service AS til å bytte ut skilt 4P "Stans forbudt" med skilt 5P "Parkering forbudt" snarest og innen 1.7.2024 . Dersom P-Service AS ikke etterkommer pålegget, skal styret i Setra borettslag si opp avtalen snarest og inngå avtale med et annet selskap som er villig til å sette opp skilt 5P "Parkering forbudt.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styrets innstilling vedtas.

Antall stemmer for vedtak 1: **15**
Antall stemmer for vedtak 2: **51**
Antall blanke stemmer: **20**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

7. Innkomne forslag: Sak om Dyrehold

Fremmet av: Thomas Forsgren Ottestad og Cecilie Hofgaard Eikre

Når det gjelder dyrehold, presiserer punkt 4.1 i husordensreglene at det kun tillates ett dyr per leilighet. Vi mener at denne regelen er unødvendig, gitt kravet om søknad om dyrehold i henhold til husordensreglene og kravet om at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for naboene. Derfor mener vi at denne regelen legger unødvendige begrensninger på beboernes aktiviteter i egne leiligheter.

Forslag til vedtak: Fjern setningen "Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet" fra punkt 4.1 i husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

I Setra borettslag er det mange som har dyr og styret merker seg at det har kommet flere henvendelser med ønske om å ha flere dyr, også av hensyn til dyrevelferd. Det kan imidlertid være hensiktsmessig å definere et

antall. Det ser ut til at de fleste henvendelsene vi har fått gjelder det å holde to dyr og vi tenker det kan være et riktig antall. Alternativ to fra styret opprettholder dagens regler på området.

Styrets forslag 1: Husordensreglene punkt 4.1 endres til at det tillates to dyr pr leilighet.

Styrets forslag 2: Ingen endring i punkt 4.1 i husordensreglene.

Avstemning i saken:

Saken falt

Antall stemmer for saken: **31**
Antall stemmer mot saken: **41**
Antall blanke stemmer: **19**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagsstiller forslag til vedtak: Fjern setningen "Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet" fra punkt 4.1 i husordensreglene.

Forslag til vedtak 2:
Ingen endring i punkt 4.1 i husordensreglene.

Forslag til vedtak 3:
Husordensreglene punkt 4.1 endres til at det tillates to dyr pr leilighet.

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **36**
Antall stemmer for vedtak 3: **30**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Catharina Ellingsæter (56 stemmer)
Michael Noor (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Catharina Ellingsæter
Michael Noor

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kristi Moholdt (40 stemmer)
Knut Reidulff (44 stemmer)

Rune T. Larsen (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristi Moholdt
Knut Reidulff
Rune T. Larsen

9. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Olsen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Olsen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Reidulff (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Reidulff

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Olsen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sondre Olsen

11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Michael Noor (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Michael Noor

Varadelgert (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Sundsbak (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557519387616 Signert HCL, AWM, EJLC

Vedtekter

For Setra Borettslag org nr 950474084 vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling sist 21.06.2016 og 11.05.2017. Med endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling sist 04.09.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Setra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

(3) Andel nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 eies av Oslo kommune. Forkjøpsretten etter vedtektenes punkt 3 Forkjøpsrett gjelder ikke for disse andeler.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier.

Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Det er ikke tillatt å koble vaske/oppvask-maskiner til varmtvann, og tilkobling av avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg er heller ikke tillatt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og tre til fem styremedlemmer og minst to, maks fem varamedlemmer. Varamedlemmene har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Dersom et styremedlem fratrer i valgperioden tar første varamedlem vedkommendes plass i styret.

(2) I fall Oslo Kommune yter eller har ytt borettslaget finansiell støtte, har kommunen rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamann.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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.

(3) 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 borettslaget 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, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 tjue 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Endring av vedtektenes punkt 3-5 er ikke gyldig uten samtykke fra Oslo Kommune.

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

Husordensregler for Setra borettslag

Setra borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen bli holdt i god stand. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og er til for å fremme et godt miljø, ro og orden og trivsel i borettslaget.

Husordensreglene inngår som en del av kjøpskontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Dersom andelseier misligholder sitt vedlikeholdsansvar, eller påfører andel eller andre skade, kan man kreve erstatning.

I forhold som er av en slik art at det kreves detaljerte bestemmelser, er bare hovedbestemmelsene tatt med. Det vises for øvrig til spesielle veiledninger og instruksjoner for de forskjellige forhold. Slike veiledninger og instruksjoner gis av borettslagets styre og inngår som en del av husordensreglene.

2.ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Alminnelig orden

- Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, rullatorer eller annet i felles trapperom eller ganger.
- Elektriske scootere skal lades på egen garasjeplass, ikke i korridorer.
- Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.
- Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område.
- Balkongrekkverk, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper, sengeklær eller lignende.
- Fottøy skal ikke plasseres på trappeavsatser eller i korridorer. Kun dørmatte tillates utenfor dør
- Flaggstenger, antenner, markiser, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.
- Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid holdes låst.
- Parabolantenne er ikke tillatt å montere i borettslaget.

- Mating av dyr er strengt forbudt på borettslagets uteområde! Utlagt mat tiltrekker seg skadedyr, som igjen kan trekke inn i bygningene.

2.2 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene alle dager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter kl. 23.00. På søn- og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

Støyende arbeidsoperasjoner i leiligheten skal skje hverdager på dagtid mellom kl. 07:00 og kl.17.00. Må slike arbeider foretas på kveldstid, bør dette skje innen kl 19:00. På lørdager mellom klokken 10:00 og 14:00. Støyende arbeid over flere dager skal varsles med nabovarsel på oppslagstavla.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07:00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

2.3 Parkeringsbestemmelser

Setra leier gjesteparkeringsplasser av Meklenborg borettslag på parkeringsplassen nedenfor enden av Hovseterveien 68J. Hver leilighet har fått utdelt to gule gjesteparkeringskort som skal benyttes av

gjester. Kortene må påføres leilighetsnummer for å være gyldige. Det er viktig å ta godt vare på disse og de skal følge boligen ved salg. Beboere har ikke lov til å benytte gjesteparkeringen og vil bli bøtelagt hvis det skjer. Dette forbudet gjelder også biler beboere disponerer via jobb.

Ved oppgangene kan beboere stå parkert i maks 30 minutter med gyldig beboerbevis godt synlig i frontruta. Ved ekstraordinært behov for å parkere lenger ved blokkene må styret kontaktes for å få en egen parkeringstillatelse. Et firma påser at parkeringsbestemmelsene overholdes.

2.4 Garasjeanlegg

- Garasjeportene skal alltid holdes lukket. For å unngå at uvedkommende får adgang til garasjeanlegget skal man hver gang man kjører ut eller inn, vente og se at porten lukkes før man kjører videre.
- Kjøring i garasjeanleggene skal foregå i gangfart (5 km/t).
- Garasjeanleggene skal kun benyttes til oppstilling av biler, motorsykler, tilhenger eller andre kurante kjøretøy. Bilene skal parkeres på anviste plasser innenfor oppmerket område, og slik at de ikke er til hinder for andre. Man kan kun benytte den

plassen egen leilighet disponerer med mindre noe annet er avtalt skriftlig.

- Andelseier er ansvarlig for skader som skyldes eier / leietager / familie eller fremleie av plassen.
- Hvis bilen ikke har registreringsnummer, må navn, adresse og telefonnummer til eieren plasseres godt synlig på innsiden av frontruten.
- Andelslseier er ansvarlig for å flytte kjøretøy ved vask av garasjen
- Reparasjon, vask, lakkering, sveising eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt i garasjen.
- Det er kun tillatt å oppbevare gjenstander som naturlig tilhører kjøretøyet på garasjeplassen.
- Styret skal administrere utleie av garasjeplasser Hvis du trenger ekstra garasjeplass, eller har en du ikke bruker, kontakt styret. Garasjeplassene skal kun leies ut internt til beboere i Setra borettslag

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Orden og bruk av fellesrom

Barnevogner og sykler kan oppbevares i borettslagets fellesrom i kjelleren, ikke i felles trapperom eller ganger. Husk tydelig merking med navn og leilighetsnummer.

Leker, ski, kjelker, sparkesykler osv. må oppbevares i egne boder eller i leiligheten.

Møbler, komfyr/kjøleskap osv som skal kastes, skal ikke engang midlertidig settes verken i ganger eller fellesrom. Hver andelseier har selv ansvaret for å oppbevare slike ting på egne områder, eller sørge for å få dem fjernet.

3.2 Søppel, trappevask og generelt renhold

- Alt avfall skal sorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer
- Søppelsjakten skal bare benyttes til godt innpakket søppel.
- Luken skal holdes lukket og låst av brannvernshensyn. Hvis dette ikke overholdes, kan vi bli pålagt å fjerne sjaktene.
- Søppelposen må ikke være for stor og må knyttes godt igjen. Den kan heller ikke være

for tynn da den da vil revne når den treffer bunnen.

- Det er strengt forbudt å kaste varme gjenstander, oljeavfall, eller annet spesialavfall i søppelsjakten.
- Flytende matolje skal helles på egnede beholdere og leveres vaktmester for kasting.
- Beboerne skal holde orden rundt egne boder.
- Renhold i trappeoppganger, heiser og inngangspartier utføres av eksternt rengjøringsfirma.
- Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

3.3 Bad, wc, ventilasjon og lufting

Alle rom må holdes såpass, oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er ansvarlig for ettersyn av rør og rørkoblinger inne i egen leilighet, slik at lekkasjer ikke skjer.

Kjellere må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i blokka.

Taklukene skal være lukket.

Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes. Sluk skal holdes rene. Det er den enkelte beboers ansvar å holde i orden alt

røropplegg inne i leiligheten. Alle bad er renovert av borettslaget i 2018-2019. Ombygging av bad krever søknad til styret.

3.4 Tilkobling av avtrekksvifte og vaskemaskin

Det er ikke tillatt å koble vaske eller oppvaskmaskin til varmtvann.

Tilkobling av avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg er heller ikke tillatt. For leiligheter bygget i 2020/2021 med balansert ventilasjon kreves egne ventilatorer.

3.5 Ventiler og ventilasjon

Ventiler i vinduenes overkant er der fordi luften i leiligheten må skiftes. Avtrekket skjer gjennom ventilene på kjøkkenet og badet. Disse ventilene skal være utildekket og åpne og tilgjengelige for inspeksjon/rensing. Fra ventilene går det kanaler til en avtrekksvifte. Denne viften går hele tiden og sørger for at det alltid er et lite undertrykk i leiligheten. For at systemet skal fungere, er det enkelte forutsetninger som må være til stede;

1. De runde avtrekksventilene må ikke tettes/skrus igjen.

2. Det må alltid være tilstrekkelig antall åpne ventiler i vinduene.

3. Det må alltid være luftespalte over og/eller under dører til kjøkken og bad, slik at luft fra oppholdsrom kan nå frem til avtrekksventilene

4. Skal det brukes avtrekk over komfyren, må det være av typen med kullfilter. Den må ikke kobles på husets ventilasjon.

Hvis man ikke sørger for at disse forholdene er til stede, vil både fuktig luft og lukt/røyk bli i leilighetene og skape et utrivelig innemiljø. I tillegg vil fuktig luft over tid kunne forårsake mugg og råte.

Det kan ikke gjøres endringer på planløsning som påvirker ventilasjonen i bygget negativt (f.eks å flytte kjøkken). Hvis endringer er gjort som negativt påvirker ventilasjon andre steder i bygget, vil dette regnes som brudd på husordensreglene.

3.6 Indre vedlikehold og elektrisk anlegg

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten og det elektriske anlegget i leilighetene er andelseiers eget ansvar. Det er også sikringsskapet, og det må derfor sjekkes av og til. Kontakt elektriker dersom du er i tvil om at alt er slik det skal være. Unngå bruk av mange skjøteledninger fra et strømuttak. For økt brannsikkerhet, anbefales det at stikkontakten

dras ut på elektriske artikler som ikke er i bruk (kaffetraktere o.l). All reparasjon av elanlegg skal utføres av godkjent elektriker.

3.7 Kontroll av brannsikringsutstyr

Brannslukningsapparater: Hvert halvår; 1. januar og 1. juli. må beboer selv kontrollere sine brannslukningsapparater. Batteri byttes, og apparatet kontrolleres. Apparatet må snus opp og ned for å unngå at pulveret stivner. Man skal høre at pulveret beveger seg, ved vending av apparatet. Se etter på manometeret øverst på apparatet om pilen står på grønt eller rødt. Hvis pilen står på rødt, ber vi deg notere navn, leil. nr. og telefon nr. på et ark som merkes med "kontroll av brannslukningsapparat". Dette legges i styrets postkasse i Hovseterveien 82A. Man kan også sende epost til styret merket "Brannslukningsapparat". Hvis pilen står på grønt, er alt i orden og apparatet er klart hvis du skulle ha bruk for det. Røykvarslere skal byttes av beboer hvert 10. år.

Dersom beboer ikke er til stede på den årlige kontrollen som gjennomføres i borettslaget, bes man påse at batteriet på røykvarslere byttes hver 1. januar. Det oppfordres forøvrig på det sterkeste at en representant fra husstanden alltid er til stede på den årlige kontrollen.

4. SPESIELLE BESTEMMELSER

4.1 Dyrehold

Dyr kan kun anskaffes etter godkjenning av styret og under forutsetning av undertegnelse av "Erklæring om dyrehold i Setra borettslag". Alle hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også inne i oppganger. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere hvis hund går løs i tidene hvor det er båndtvang.

Dyreeier er selv ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes dyr måtte påføre Setra Borettslag eller beboere i borettslaget. Dette gjelder skader som for eksempel skraping på dører, karmer eller biler, skade på planter eller grøntanlegg m.m.

Eier av dyr er forpliktet til omgående å fjerne eventuelle etterlatenskaper som ekskrementer, hårdotter og lignende i trappeoppganger og ellers på borettslagets område. Dersom det kommer berettigede klager fra beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, kan dyreeier bli pålagt å fjerne dyret fra leiligheten. Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet.

Søknadsskjema for dyrehold finner du her. Last ned, fyll ut og send til styret med underskrift.

4.2 Balkong

- Markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende, kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Markiser skal holdes i forsvarlig stand.
- Det er forbudt å legge fliser på verandaen da det vil ødelegge de vanntette egenskapene til toppsjiktet.
- Det er strengt forbudt med kullgrill, også engangsgrill, på verandaene. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes
- Det er valgt en type markise for borettslaget. Disse kan bestilles via styret. Send mail til styret dersom du ønsker å kjøpe markise. Ingen andre markisetyper/farger er godkjent for montering på balkongene. All montering må søkes styret.
- Det er ikke tillatt å henge ting på glassrekkverket på balkongene. Det eneste tillatte er spesiallagede, godkjent flaggfeste som kan kjøpes fra styret. Flagget skal sikres i festet, når det er i bruk. Belastning av glassrekkverkene ved at noe henger på håndløper og gir glasset punktlaster med vridning vil medføre at garanti bortfaller ved eventuell skade på håndløper eller at glasset krakelerer(knuser)

- Det er ikke tillatt å bygge forhøyet platting på verandaen uten samtidig å sørge for at det bygges et rekkverk som gjør at kravene til høyde Tek 17 tilfredsstilles. Det siteres fra TEK17:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Mating av fugler på veranda er ikke tillatt. Det henstilles til å ta hensyn til andre ved røyking på veranda. Husk at røyklukt kan sive inn vinduet til din ikke røykende nabo. Det anbefales bruk av ganske tørr klut ved vask av veranda, for å unngå vannsøl i etasjene under.

4.3 Forsikring

Alle beboere bør ha innboforsikring. Andelseier har vedlikeholdsansvar. Dersom leiligheten ikke holdes i forsvarlig stand – eks. brannvern, rør, elektrisk – og dette medfører skade på felles bygningdeler kan andelseieren komme i ansvar overfor borettslaget. Ved skade på fellesareal hvor borettslagets forsikring benyttes, vil egenandel bli belastet beboer. Erstatning vil også bli krevd ved uaktsomhet.

4.4 Navn i callingsystem

I lavblokkene legges navn inn i callingsystemet. Ved inngangene i HV68 og HV84 er det en oversiktsliste på papir. Navneendringer som skal legges inn i systemet kan vaktmestersentralen utføre. Send mail til post@hovvakt.no. Endringer på oversiktslistene i HV68 kan sendes på mail til setra@styrerommet.no. Listene blir oppdatert hvert kvartal.

4.5 Postkasseskilt

Alle skal ha lik type skilt på postkassene og de skal plasseres inne i feltet som er avsatt til dette. Skiltene skal være hvite med sort tekst. Postkasseskilt kan bestilles hos leverandøren av postkassene. Send mail til salg@servicegruppen.no med ønsket tekst. De koster ca kr 190, pr stk (pris 01.01.2022)

5. NYTTIG Å VITE

5.1 Hovseter vaktmestersentral

Vaktmester er på jobb mellom kl 0700 og 1500 på hverdager. Han har telefontid mellom kl. 09.00 10.00 og kl. 13.00 – 14.00. Tlf. 22 14 15 85. Vaktmestersentralen har vakt og kan rykke ut til akutte hendelser lørdager og helligdager mellom kl 0800 og 1500. Ring tlf 22 14 15 85 og du blir satt over til den som har vakt.

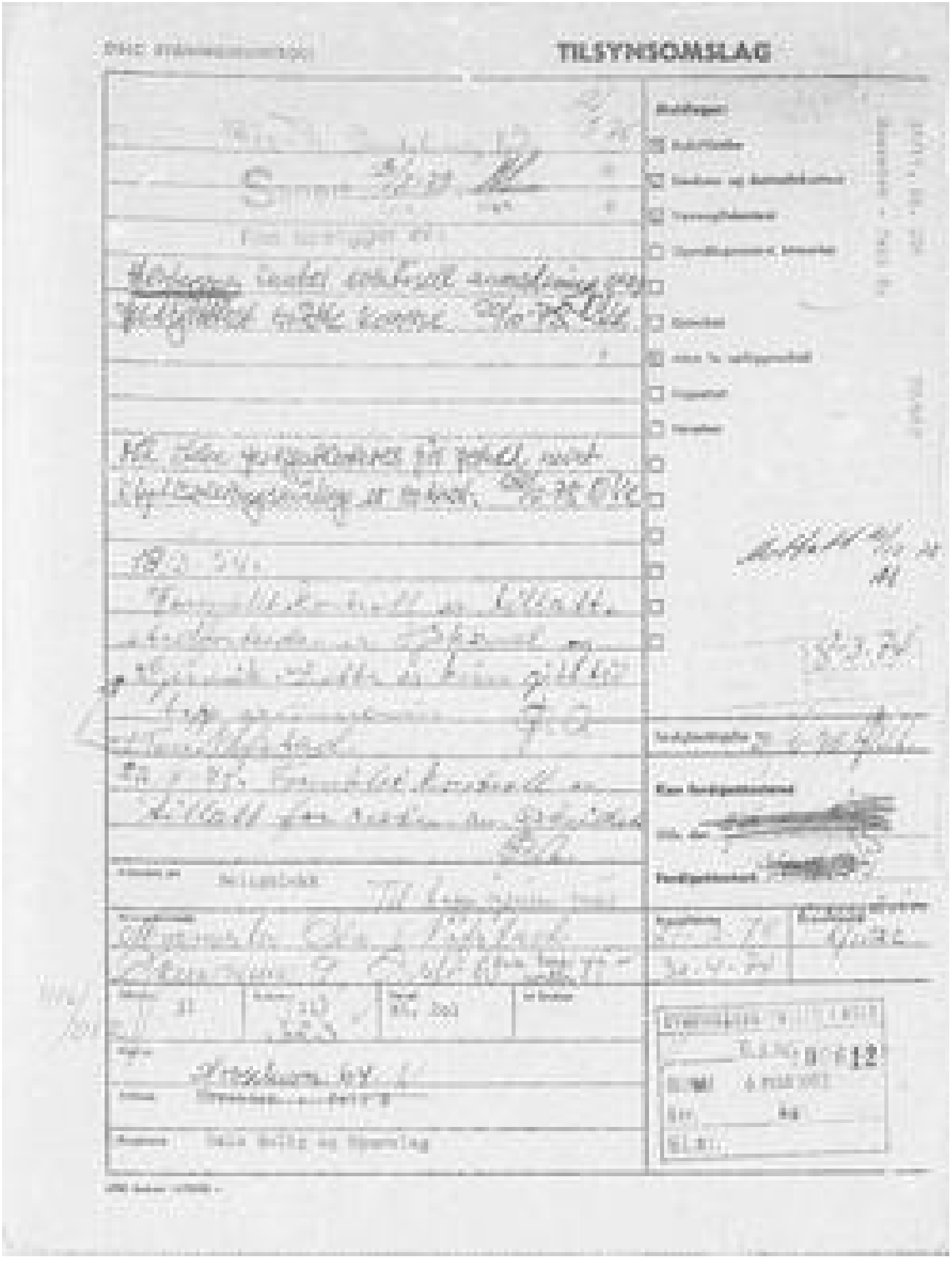
5.2 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere/bruksovertagere ved infoskriv, oppslag og info på Vibbo gjelder i tillegg til husordensreglene. Vaktmestersentralen og vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelser til styret vedrørende reglene, skal skje skriftlig på epost eller i postkasse. En gjør oppmerksom på at Setre Borettslags facebook-gruppe ikke er en kanal for henvendelse til styret, men en gruppe for generell informasjon og kontakt mellom beboerne. Informasjon som skal deles med beboerne vil bli lagt ut på Setrabrl.no og Vibbo som er de offisielle informasjonskanalene fremover. Nye infoskriv vil også bli hengt opp på infotavlene i inngangspartiene.

5.3 Andelseiers plikter

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til borettslagets områder. Leiligheten og fellesområder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

TILSYNSOMSLAG



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 12.12.2018

Deres ref.: Roger Wågsand | Vår ref.: 201712671-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Karine Bue Iversen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 64 A-C	Eiendom:	31/323/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Hovseterveien 64 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 03.12.2018.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2018 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

SETRA BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
setra@styrerommet.net

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.03.2021
Lars Gammelager	201719316 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	HOVSETERVEIEN 64	Eiendom:	31/323/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hovseterveien 64

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og oppgradering av fasader, mottatt 19.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719316			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-101	19.12.2017	1/12
Fasader	A-101-1	19.12.2017	1/15

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

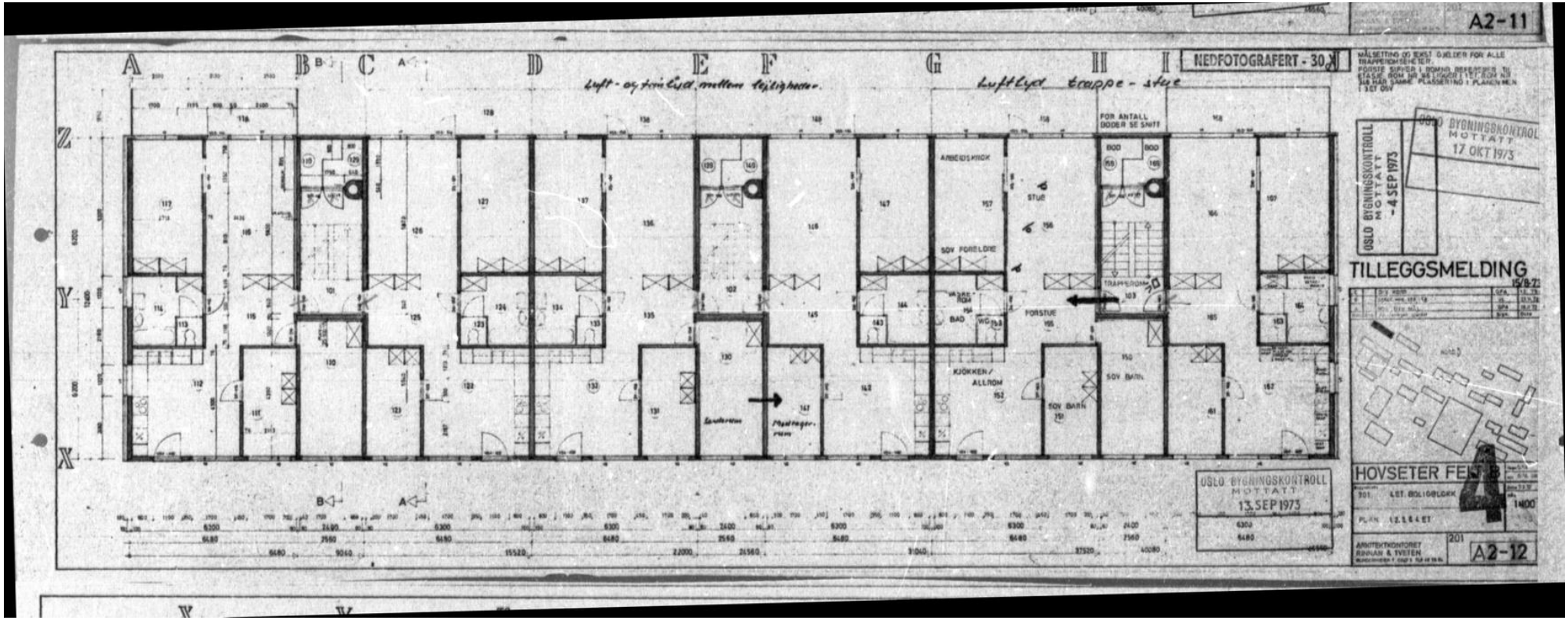
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:
SETRA BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO


A2-11
NEDFOTOGRAFERT - 30
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 SEP 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 17 OKT 1973
TILLEGGSMELDING
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 13 SEP 1973
HOVSETER FELT B
A2-12

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HOVSETERVEIEN 64B

Dato: 30.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521768
8838260

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 323

Vi viser til bestilling av 20251030 for HOVSETERVEIEN 64B.

GNR. 31 BNR. 323

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1974.

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

1607 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592250
592300
592350
6647050
6647000
6646950
6646850
31/11
31/324
31/323
31/344
31/333
31/496
31/334
31/313
31/229
29/325
999/198
Hov - Meklenborg barnehage
62
60
56B
56A
54B
54A
52A
52B
48B
48A
46A
66C
66B
66A
82C
82B
82A
64F
64C
64B
64A
68A
72B
72A
70
20
16
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.10.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

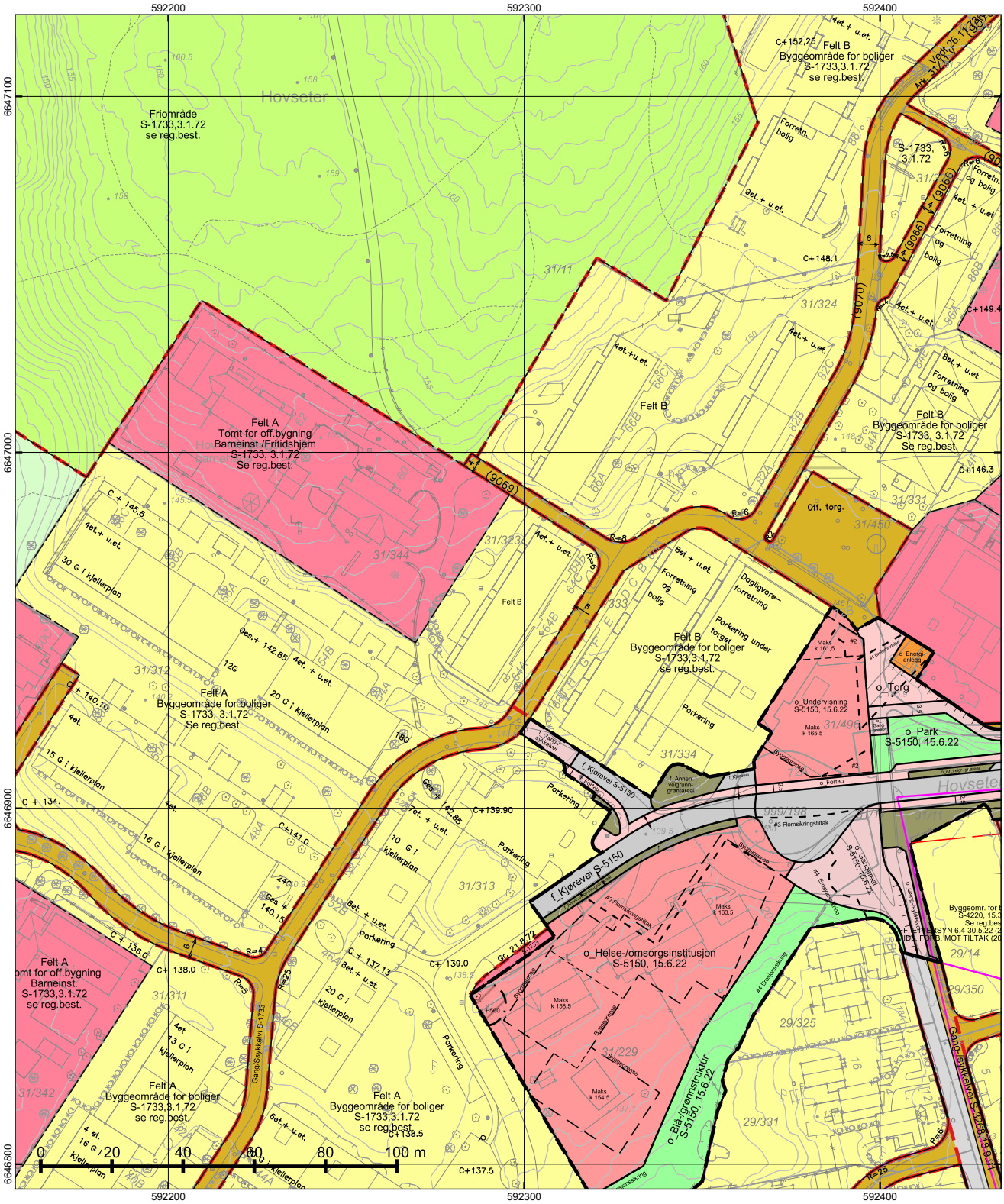
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149181/ 86521768
Adresse: Hovseterveien 64
Gnr/Bnr: 31/323
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

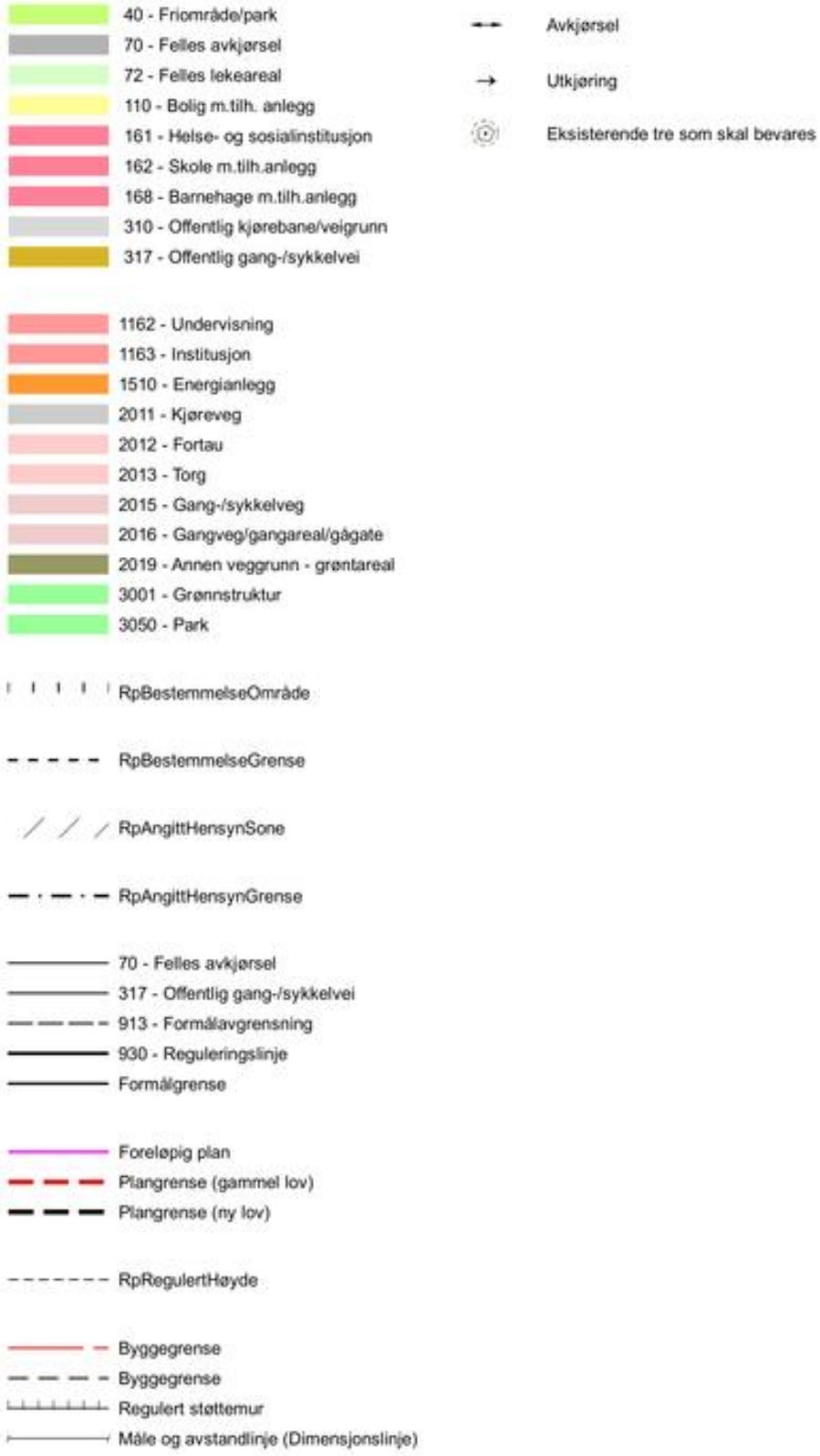
PlottID/Best.nr: 149181/ 86521768
Adresse: Hovseterveien 64
Gnr/Bnr: 31/323

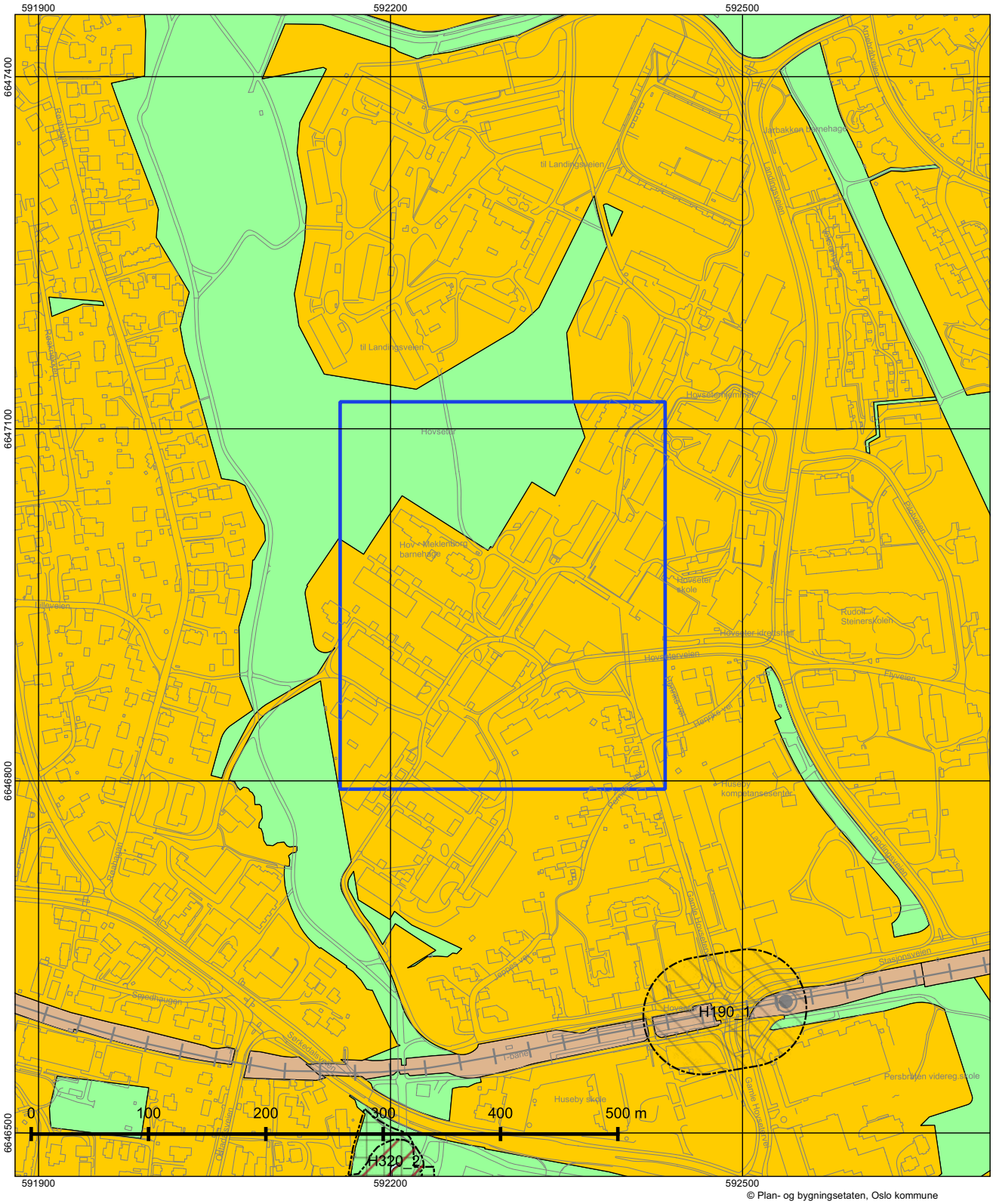
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 30.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149181/86521768
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1733

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

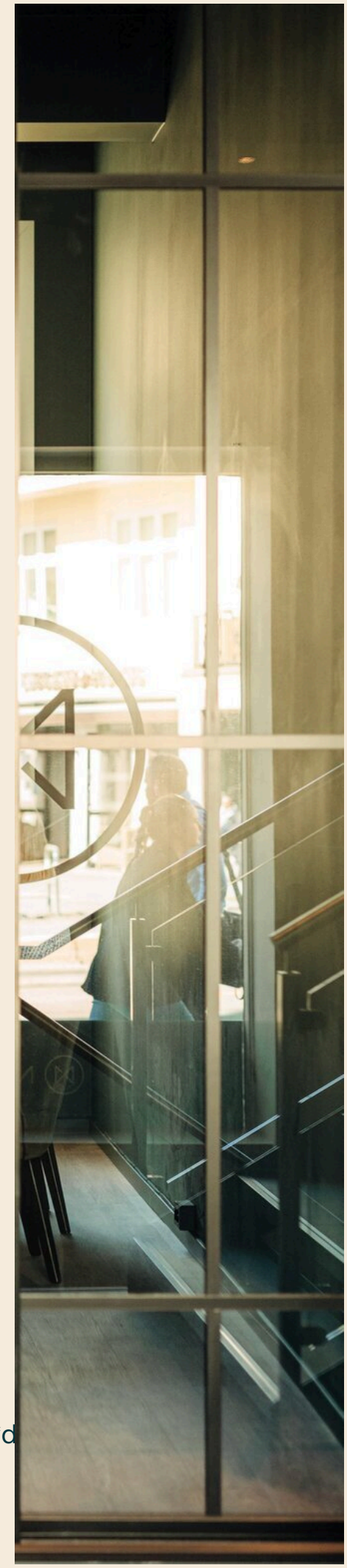
§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler,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

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

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

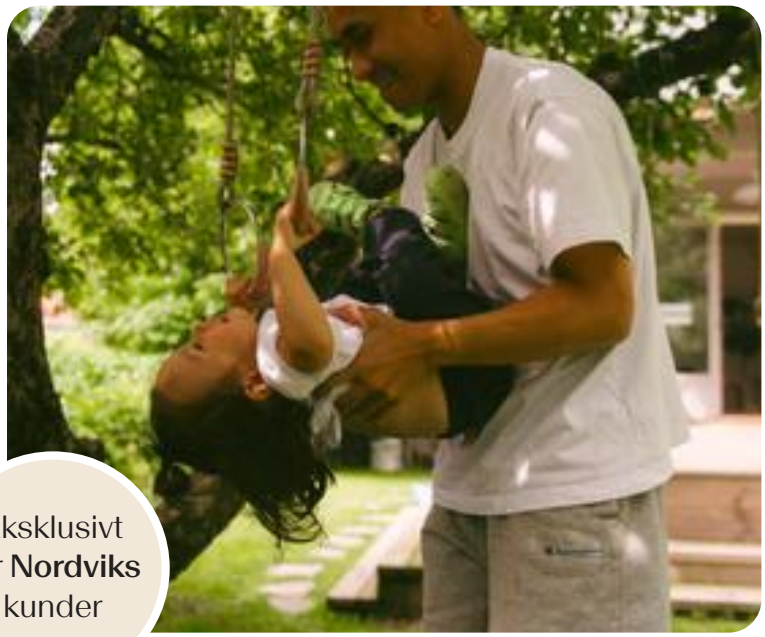


Vækerøveien 203c, [!*!**department.postalCode**!*!] [!*!**d
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0198/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovseterveien 64B 0768 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 323 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229



Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

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