

Hovseterveien 84D



Velkommen til

Hovseterveien 84D



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

Røa

Lys og usjenert 2-roms m/ fantastisk utsikt - Sydøstvendt balkong m/ gode solforhold - Heis - Ingen dov.avg. - Oppussing

Prisantydning	3 190 000,-
Fellesgjeld	428 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 627 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 597,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	8
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no

Megler 2	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Hovseterveien 84D - En usjenert utsiktsleilighet i 8. etasje med heisadkomst og nydelig utsikt. Boligen er ypperlig for deg som ønsker en behagelig hverdag i rolige omgivelser, og luftig utsikt over byen! Det er kort avstand til dagligvarehandel, offentlig transport samt et rikt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

- Store vindusflater som slipper inn godt med lys. Vinduene og balkongdøren er fra 2018
- Gode lagringsmuligheter i innvendig bod, samt kjellerbod på 3 kvm
- Baderommet ble rehabilitert i 2018 og har opplegg for vaskemaskin
- Fasader og balkonger rehabilitert i perioden 2018-2022
- Varmtvann, TV og bredbånd er inkludert
- Kort vei til Majorstuen og Røa sentrum
- Kort vei til idylliske turområder
- Felles sykkelbod
- Heis
- Oppussingsobjekt

Velkommen til visning!

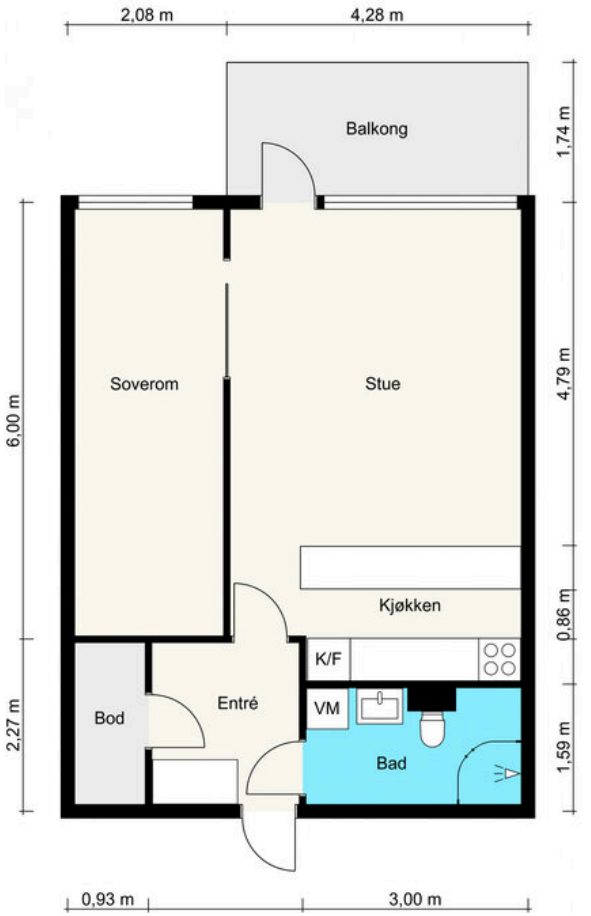
Arealer og innhold

BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, bod, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue, ca. 7,5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 3 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
































BOSCH
Maxx
WFL 2400


COCHET
SPORT







Informasjon

Hovseterveien 84D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0215/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 84D, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 331 i Oslo kommune
Andelsnr 155 i Setra Borettslag, org.nr. 950474084

Selger
Johnny Arne Høydahl

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)
428 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 618 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
22 262,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 627 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 640 262,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
3 636 862,- (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
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Bad, entré, bod, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 7 kvm. Sydøstvendt balkong med adkomst fra stue, ca. 7,5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 8. etasje med heisadkomst og inneholder bad, entré, bod, stue/kjøkken og soverom. Fra stuen har du utgang til sydøstvendt balkong på 7,5 kvm.

Boligen disponerer to boder. En intern i leiligheten, og en ekstern i kjelleren på 3 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredningen er av ukjent eldre dato. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med kum i rustfritt stål.

Baderom:
Ifølge merkelapp på rørledninger er oppussing av bad antatt å være fra 2018. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant, vaskemaskin som er påkoblet servantbatteri, benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

Gulv:
Trestavs parkett.

Vegger:
- Sparklet/pussede og malte overflater.
- Malt strietapet.

Himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i bad.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
- Automatisk vannstopper i kjøkken.

Ventilasjon:
- Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
- Spalteventiler i vinduer.
- Marginal luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i felles gang (ikke besiktiget da det ikke var tilgjengelig nøkkel).

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Terrasse/balkong:
Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7,5 kvm. Betongdekke. Rekkverk i glass. Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ytterdører: Avvik i lukkemekanisme.
- Innvendige dører: Alder og slitasje og avvik i lukkemekanisme på en dør.
- Gulv: Høy slitasje/skade.
- Vegger: Høy slitasje/skade.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Kjøkkeninnredning: Alder og slitasje.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Bom i flis i dusjen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Det er mulig å leie garasjeplass gjennom styret. Se borettslagets hjemmesider setrabrl.no for mer informasjon om parkering.

Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/ påkostninger som er gjort med boligen:

2018:
- Baderom renovert i regi av borettslaget.
- Nytt gulv i stue/soverom.
- Nye vinduer.
- Ny altandør.

Større vedlikehold og rehabilitering i regi av borettslaget:

2018:
- Fasaderehabilitering med etterisolering av vegger og tak.

2017:
- Rør - og våtromsrehabilitering .

2013:
- Brannvarslingsanlegg og LED-lys.

2011:
- Oppgradering av sikringsskap.
- Nye inngangsdører.

Se mer om arbeidende i vedlagt årsberetning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Arbeidet gjort i regi av borettslag i 2018.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Arbeid utført i regi av borettslag.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, mai 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, mai 2025.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen.

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte fasadeplater, og panel foran balkonger.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2018.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

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

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

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Kjøleskap, vaskemaskin og stekeovn.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

C - rød

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

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

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 597,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer og TV/bredbånd.

Felleskostnader 5.134,-

Kabel-tv/internett 463,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.672,-

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 207 980,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 831 919,- 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

Dekoder og utstyr til internett er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget har gjort om tidligere næringslokaler til 16 nye andeler.

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.

I følge vedlagte husordensregler/vedtekter kan det ikke gjøres endringer på planløsning som påvirker ventilasjonen i bygget negativt (f.eks å flytte kjøkken).

Informasjon fra styreleder pr. 23.04.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i nærmeste fremtid. Felleskostnadene indeksreguleres hvert år.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist til 15.05.2025 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

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 428 000,- pr. 01.04.2025

Borettslaget har fire lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenummer: OBBK02-98207575232
Restsaldo: 24.948.327,-
Restløpetid: 22 år 5 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK04-98207602744
Restsaldo: 51.407.776,-
Restløpetid: 22 år 7 mnd.
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBOS08-98207761095
Restsaldo: 71.737.133,-
Restløpetid: 34 år
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBOS09-98207602728
Restsaldo: 5.532.829,-
Restløpetid: 14 år
Antall terminer pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

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

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.

Fellesformue

Kr 23 770,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

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: 2 113 kvm (Eiertomt)
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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et veletablert boligområde, sentralt på Hovseter. God intern beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, aktiviteter, butikker, marka, T-bane og buss.

Gode turmuligheter og rekreasjonsområder sommer som vinter i Fossum og Mærradalen, som kun ligger noen minutter unna. Her tar en hyggelige sykkel- og turvei deg inn til Bogstad og Nordmarka. Om vinteren prepareres det også skispor innover. Ved Bogstad gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Ved Bogstadvannet er det også mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Golfbanen ved Bogstadvannet i bunnen av Holmenkollåsen er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet.

Kort vei til Wyllerløypa/ Tryvann alpinbakke som ligger en kort kjøretur unna. Det er også kort avstand til idrettsklubber som Røa, Fossum og Njård. På Røa finner du dessuten treningssenteret EVO og Røa bad med svømmehall og treningssenter.

Det er ca. 10 min gange til Røa sentrum, med apotek, jernvarebutikk, vinmonopol, frisører, sportsbutikk m.m. Røa sentrum kan i tillegg tilby flere kaféer, gullsmed, motebutikker, postkontor, lege, tannlege, fysioterapeut, bibliotek og div. nisje butikker.

Nærmeste T-banestasjon er Hovseter som ligger ca. 5 minutter gange fra boligen.

Det ligger flere barnehager i nærområdet, med blant annet barnas barnehage avd Hovseter og Huseby barnehage. Leiligheten sokner til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.10.1978.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, felt B. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:
- Hovseterveien 74 - Forhåndskonferanse - Nybygg. Prosjektet går ut på å at eksisterende bygg/paviljong for elever med særskilte behov skal erstattes med nytt bygg for elever med autismespekterforstyrrelser. Nybygget plassering og volum er tilnærmet lik dagens paviljong. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202552323.

- Henriks vei - utarbeidelse av planforslag. Hensikten med prosjektet er å supplere Hovseter med flere nye boliger av høy kvalitet og styrke Gamle Hovsetervei som strøksgate for myke trafikanter. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 201809548.

- Det ble den 27.01.2025 gitt rammetillatelse til oppføring av boliger Landingsveien 14. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202455359.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/31/331:
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

25.10.1976 - Dokumentnr: 23317 - Rettighet
Rettighetshaver: Postverket
Løpenr: 1177857
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 65,600
LEIE MOT INNSKUDD
NOK 196.800
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

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: 16456 - 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

- Borettslaget består av 276 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
- 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.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 31 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon Codex Advokat kr. -5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 328,-

Samlet skal selger betale kr. 119 418,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Hovseterveien 84D

Hovseterveien 84D

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	4 min 0.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	6 min 3 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min 3.7 km

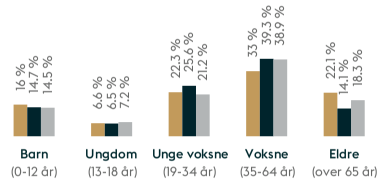
Offentlig transport

Hovseter skole	Linje 1N, 46	4 min 0.3 km
Hovseter	Linje 2	8 min 0.6 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 4.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 8.2 km

Barnehager

Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	113 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år)	29 barn	3 min 0.2 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Hovseter skole	3 min
Voksen skole	6 min
Hovseter Velvære	1 min
EVO Røa	11 min

«Flerkulturelt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Hovseterveien 84 D, 0768 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
950 474 084 / 155

SETRA BORETTSLAG
301-31/331/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	6. mai 2025
Til stede	Selger/eier Befaringen er foretatt med utlånt nøkkel. Takstingeniør Martin Sjønnesen.
Tilgjengelighet	Boligen var umøblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke aktuelt da dette er et (bo).

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Avvik i lukkemekanisme.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje og avvik i lukkemekanisme på en dør.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Bom i flis i dusjen.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	1975. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte fasadeplater, og panel foran balkonger. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to boder. En intern i leiligheten, og en ekstern i kjelleren.
Tomteareal	2112.7 m²
Hjemmelshaver	SETRA BORETTSLAG
Eier adkomstdokumenter	Solveig Eldbjørg Høydahl (bo)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar
Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 2

Entrédør i brannklasse EI30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
- Entrédør tar i karmen og har behov for justering. Merk mindre slepemerker.
- Lukkemekanisme på balkongdør er noe hard å vri igjen, og har behov for en justering.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Ja. En dør mellom entré og stuen tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet avvik ved åpne/lukkemekanismen og alder sett i lys av forventet levetid, samt bruksslitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv — TG 2

Trestavs parkett.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje.
Dekke har alminnelige skjeveheter som en kan forvente i en eldre boligblokk.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 2

Sparklet/pussede og malte overflater.
Malt strietapet.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,37 meter.

Vurdering
Normal slitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon — TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.
Spalteventiler i vinduer.
Marginal luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål.
Kjøkkeninnredningen er av ukjent eldre dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 1

Sydøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7,50 m².
Betongdekke.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyden er målt til 1,22 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Ifølge merkelapp på rørledninger er oppussing av bad antatt å være 2018.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning TG 0

Fuktmålingen ble utført på følgende måte:
Måleinstrument: Protimeter MMS3, utstyrt med piggelektrode.
Hvor og hva som er målt: Tilstøtende rom, målt i bunnsvill.
Sted for måling: Bak komfyr.
Måleresultat: Under 6,5 vektprosent.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Ja. Hulltaking er foretatt.

Er det ved visuell inspeksjon av hullet avdekket symptomer på fuktskade/feil utførelse?
Visuell inspeksjon av hullet avdekket ingen symptomer på fuktskade eller tegn på feil utførelse.

Vurdering
TG 0 gis i henhold til NS3600 da det ikke ble registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.
Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Membran og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser i dusjsonen. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Vaskemaskin som er påkoblet servantbatteri, avløp er påmontert avløpet til servanten.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Ja.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap i felles gang (ikke besiktiget da det ikke var tilgjengelig nøkkel).
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.
Varmekabler er lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Følgende spørsmål er ikke stilt da dette er et (bo):
Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Løses sikringer ofte ut?
Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget?
Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende inspeksjon i skapet og alder på enkelte komponenter, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		3		
8. etasje	53			7
Sum	53	3		7
Totalt bruksareal	56			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
8. etasje	Bad, entré, bod, stue/kjøkken og soverom.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
8. etasje	51	2	Bad, entré, stue/kjøkken og soverom.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høydahl, Johnny Arne	9578-5999-4-1959648	2025-05-06 15:46:02

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
6. mai 2025

Oppdragsnummer
13-0215/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 84D, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Johnny Arne Høydahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Solveig Eldbjørg Høydahl

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Ikke tilgjengelig pga dødsbo
Forsikret i: Ikke tilgjengelig pga dødsbo

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: Arbeidet gjort i regi av borettslag i 2018

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag

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

Eventuell kommentar: Arbeid utført i regi av borettslag

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, mai 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, mai 2025

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: 13-0215/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Høydahl, Johnny Arne	**2025-05-06**

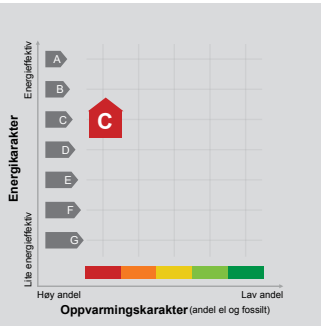
Identifikasjon

bankID Høydahl, Johnny Arne

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hovseterveien 84D
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	331
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80744447
Bruksenhetsnummer	H0808
Merkenummer	Energiattest-2025-106810
Dato	14.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovseterveien 84D	80744447	H0808	0	0	155

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	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	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	127 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	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	203,1 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	27.6.2022

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	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	54,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,2 kWh/år
Vifter	9,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,8 kWh/år
Teknisk utstyr	16,6 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	119,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	135,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 095 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	135,75 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 168 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	7 168 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 168 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

8446819 414/7026 14.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.04.2025.

Boligselskap:	414 Setra Borettslag
Organisasjonsnr:	950.474.084
Andelseier:	Solveig Eldbjørg Høydahl (bo)
Leieobjektnr:	7026
Adresse:	Hovseterveien 84 D, 0768 OSLO
Andelsnummer:	155
Borettsinnskudd:	kr 26.900,–
Hjemmeside:	http://setra.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6646288.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207575232	S	24.948.327,-	22 år 5 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK04-98207602744	A	51.407.776,-	22 år 7 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS08-98207761095	A	71.737.133,-	34 år	12		Flyt	5,45%
* OBOS09-98207602728	A	5.532.829,-	14 år	12		Flyt	5,45%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.597,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.134,-
Kabel-tv/internett	463,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.672,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	386,-	24.000,-	23.770,-	437.408,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK04-98207602744	170.936,-	1.083,-
* OBOS08-98207761095	238.529,-	1.260,-
* OBOS09-98207602728	18.403,-	156,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 428.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort tlf.22 86 42 42 ev. pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no.

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/Elin Kolle Hovseterveien 68 J, 768 OSLO, 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 3. juni kl. 12:00 og lukker 6. juni kl. 12:00.

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.

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. Innkomne forslag: Sak om P-Service AS
7. Innkomne forslag: Sak om Dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alexandra Martinsen og Eric Castres 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. Årsrapport-414.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Sak om P-Service AS

Forslag fremmet av:
Miroslav Halatchev

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

- For Innkomne forslag: Sak om P-Service AS
- Mot Innkomne forslag: Sak om P-Service AS

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

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.
2. Styrets innstilling vedtas.

Sak 7

Innkomne forslag: Sak om Dyrehold

Forslag fremmet av:
Thomas Forsgren Ottestad og Cecilie Hofgaard Eikre

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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.

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

- For Innkomne forslag: Sak om Dyrehold
- Mot Innkomne forslag: Sak om Dyrehold

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

1. Forslagsstiller forslag til vedtak: Fjern setningen "Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet" fra punkt 4.1 i husordensreglene.
2. Ingen endring i punkt 4.1 i husordensreglene.
3. Husordensreglene punkt 4.1 endres til at det tillates to dyr pr leilighet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er innstilt av valgkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Catharina Ellingsæter
- Michael Noor

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Reidulff
- Kristi Moholdt

- Rune T. Larsen

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Sondre Olsen

Sak 10

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:

- Knut Reidulff

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

- Sondre Olsen

Sak 11

Valg av delegert med vara til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

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

- Michael Noor

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

- Ragnhild Sundsbak

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Cecilie Lunde	Hovseterveien 66 A
Nestleder	Rune T Larsen	Hovseterveien 64 A
Styremedlem	Atin Hejrani	Hovseterveien 68 B
Styremedlem	Elin Kolle	Hovseterveien 68 J
Styremedlem	Michael Noor	Hovseterveien 84 F
Styremedlem	Ragnhild Sundsbak	Hovseterveien 66 B
Varamedlem	Geir Tore Bakken	Hovseterveien 68 J
Varamedlem	Catharina Ellingsæter	Hovseterveien 23 B
Varamedlem	Shoaib Mohammad Sultan	Hovseterveien 68 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Shoaib Mohammad Sultan	Hovseterveien 68 E
Varadelegert	
Sondre Olsen	Hovseterveien 64 B

Valgkomiteen

Sigurd Hasle	Hovseterveien 82 C
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 organisasjons-nummer 950474084, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
31 323 324 331 333

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Setra Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det avholdes jevnlige styremøter, men det er også utstrakt kontakt mellom møtene for å håndtere den daglige driften av et stort borettslag.

Rør- og våtromsprosjektet:
- Garantitiden for rør- og våtromsprosjektet har utløpt i november 2023
- Styret mottar flere henvendelser angående reklamasjoner knyttet til dette prosjektet. Det er nå opp til beboerne å håndtere eventuelle reklamasjoner og utbedringer som må gjøres på egen regning. Styret kan gi veiledning og råd i denne prosessen.

Ventilasjon:
- Styret har jobbet aktivt med å løse ventilasjonsproblemer, spesielt i bolig nr. 84, men også i andre blokker hvor dårlig ventilasjon har vært et gjentagende problem.
- Det har vært en utfordrende og tidkrevende prosess å finne en løsning. Det er foretatt utskifting av flere komponenter, inkludert viftemotor, og rør er blitt grundig rengjort.
- Vi nærmer oss nå en løsning som vil forbedre ventilasjonssituasjonen betydelig.
Ventilasjons- og fuktskader i U3 HV68:
- Vi opplever utfordringer med ventilasjon og kondens på K3, noe som har ført til svartsopp-problemer.- Styret har undersøkt ulike løsninger, og et firma har allerede vært på befaring for å vurdere situasjonen.
- Arbeidet med utbedringen må vente til våren/sommeren, og vi er allerede i dialog med forskjellige firmaer for å løse problemet.

Renhold:
- Styret var misfornøyd med renholdet fra Ren renhold.
- Vi innhentet tilbud fra flere aktører, og etter grundige vurderinger falt valget på Kleva AS som nytt renholdsfirma.
- For å sikre bedre renhold og etter anbefalinger fra leverandøren, har det blitt kjøpt inn to store vaskemaskiner til bruk i bolig nr. 68 og 84.
- Vi har investert en betydelig mengde tid for å nøye følge opp renholdsfirmaet i flere uker, siden de er nye, og vi ønsker å sikre at de leverer tilstrekkelig god jobb og følger opp alle oppgaver for å sikre renhet og trivsel i borettslaget.

Overvåkingskameraer:
- Vi har installert overvåkingskameraer i fellesarealene i bolig nr. 68 og garasjen i HV70.
- Disse kameraene fungerer godt og vil gi oss større trygghet i borettslaget.

- Flere ubehagelige hendelser som hærverk og tyveri har bidratt til behovet for overvåkingskameraer.
- I tillegg vil kameraene være nyttige når ungdomsklubben åpner i nærheten av garasjeinngangen i K3.

Julegrantenning og vårdugnad:
- Vi har arrangert julegrantenning og gjennomført vårdugnad.

Næringslokaler:
- Plan- og bygningsetaten ble varslet om at noen av næringslokalene ikke blir brukt i henhold til godkjent bruk.
- Selv om noen av disse lokalene har vært brukt til butikkformål siden 1975, er de ikke korrekt registrert som butikklokaler, men det må uansett ryddes opp i.
- Vi forventer at det vil bli kostbart å oppgradere lokalene slik at de tilfredsstiller dagens krav.
- For å håndtere denne situasjonen har vi engasjert et arkitektfirma som kjenner godt til våre lokaler og det må påregnes ombygging og installasjon av nye ventilasjonssystemer m.m.
- Styret har brukt mye tid og ressurser for å følge opp arkitektfirmaet for befaringer og diverse arbeid.
- På grunn av mange lignende saker i Oslo, forventer vi at det vil ta minimum 12 måneder før lokalene blir godkjent av kommunen.

Balkongreparasjoner:
- Vi har opplevd frostinntrengning på en del balkonger i lavblokkene, noe som har fått gulvet langs kantene til å heve seg.
- Saken er blitt reklamert til Front, og de har arbeidet med utbedringen siden i fjor høst.
- Reparasjonsarbeidet forventes å pågå gjennom sommeren.

Ladeanlegg for elbiler:
- Ladeanlegget har i stor grad fungert bra, og antall elbileiere i borettslaget har økt det siste året.
- Vi har hatt en lengre nedetid i nedre plan på anlegget i løpet av vinteren.
- Det tok noe tid før problemet ble identifisert av MER, men etter reparasjon fungerer anlegget nå som det skal.

Prosjekt med skolen:
- Styret ser frem til at arbeidet med skolen er ferdig til høsten, slik at gangtrafikken fra Øvre Hovseter ikke trenger å passere gjennom borettslaget.
- Denne situasjonen har skapt en del ekstra støy for beboere i nedre etasjer i bolig nr. 68.
- Styret har brukt tid på befaringer og annet arbeid i forbindelse med overgangen mellom vår tomt og skolens tomt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og avviket skyldtes oppussing av korridorer og trappeoppganger med legging av nytt belegg og maling
samt installering av felles brannvarslingsanlegg i HV84.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Setra Borettslag.

Lån
Setra Borettslag har lån i OBOS-banken.
Det er tre annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 5,59% per 26.03.2024. I tillegg er det et serielån med samme betingelser.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
Borettslaget er medeier i Hovseter Vaktmesentral. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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, 7. mai 2024
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 896 774**	**8 861 833**	**6 896 774**	**2 995 545**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-349 991	2 752 325	3 363 800	1 473 000
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	521 913	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 001 536	-4 378 777	-3 797 000	-3 232 000
Innsk. øremerk. bankkto		-9 029	-1 487	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-62 586	-337 120	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 901 229**	**-1 965 060**	**-433 200**	**-1 759 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 995 545**	**6 896 773**	**6 463 574**	**1 236 545**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 245 405	10 102 913
Kortsiktig gjeld	-4 249 860	-3 206 140
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 995 545**	**6 896 773**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 426 827	17 544 649	21 281 000	21 437 000
Ladeinntekter EL-bil		123 922	70 131	0	0
Andre inntekter	3	11 500	35 610	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**21 562 249**	**17 650 390**	**21 281 000**	**21 437 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-130 016	-155 000	-155 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-14 500	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-270 375	-259 480	-273 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-11 968	-29 436	-50 000	-20 000
Kontingenter		-55 400	-55 200	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-5 757 305	-2 398 842	-1 570 000	-1 340 000
Forsikringer		-647 663	-831 750	-915 000	-715 000
Kommunale avgifter	9	-2 598 405	-2 129 252	-2 495 200	-2 895 000
Energi/fyring		-1 260 930	-1 613 214	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 339 589	-1 263 852	-1 350 000	-1 410 000
Andre driftskostnader	10	-2 529 820	-2 036 906	-2 485 000	-2 724 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 886 179**	**-11 112 449**	**-11 025 200**	**-11 281 000**
DRIFTSRESULTAT		**6 676 070**	**6 537 940**	**10 255 800**	**10 156 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	114 236	67 013	0	0
Finanskostnader	12	-7 140 297	-3 852 629	-6 892 000	-8 683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 026 061**	**-3 785 616**	**-6 892 000**	**-8 683 000**
ÅRSRESULTAT		**-349 991**	**2 752 325**	**3 363 800**	**1 473 000**

Overføringer:		
Udekket tap	-349 991	0
Reduksjon udekket tap	0	2 752 325

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 997 587	90 997 587
Tomt		537 899	537 899
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	719 396	656 810
Miljøbankkonto, øremerket		426 276	298 455
SUM ANLEGGSMIDLER		**92 681 158**	**92 490 751**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	7 126
Forskuddsbetalte kostnader		411 173	329 390
Driftskonto OBOS-banken		2 647 044	1 134 676
Sparekonto OBOS-banken		1 418 195	5 862 728
Sparekonto OBOS-banken II		2 768 994	2 768 994
SUM OMLØPSMIDLER		**7 245 405**	**10 102 913**
SUM EIENDELER		**99 926 562**	**102 593 664**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 276 * 100		27 600	27 600
Udekket tap	14	-70 646 957	-70 296 967
SUM EGENKAPITAL		**-70 619 357**	**-70 269 367**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	157 893 200	161 372 823
Borettsinnskudd	16	7 987 100	7 987 100
Avsetning bomiljøtiltak		415 760	296 968
SUM LANGSIKTIG GJELD		**166 296 060**	**169 656 891**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		473 774	405 756
Påløpte renter		734 848	31 390
Påløpte avdrag		272 245	0
Annen kortsiktig gjeld	17	2 768 994	2 768 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 249 860**	**3 206 140**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 926 562**	**102 593 664**

Pantstillelse	18	235 391 300	227 404 200
Garantiansvar	19	586 907	666 052

Oslo, 29.04.2024
Styret i Setra Borettslag

Hanne Cecilie Lunde /s/ Atin Hejrani /s/ Elin Kolle /s/

Michael Noor /s/ Ragnhild Sundsbak /s/ Rune T Larsen /s/

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.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	16 844
Felleskostnader	148
Garasjeanlegg Hovseterveien 70	1 765 022
Kabel-tv og internett	1 334 208
Forretningslokale	1 210 554
Landingsveien 14	158 500
Eiendomsskatt	113 372
Garasjeleie	98 544
Fremleie tillegg	3 000
	21 527
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**348**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-17 319
Garasjeanlegg Hovseterveien 70	-59 328
Forretningslokale	-20 874
Fremleie tillegg	-3 000
	21 426
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**827**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	4 200
Salg av nøkler	3 300
Utleie	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**11 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	200

OBOS Prosjekt AS	-3 588
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 580
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 968**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Front entreprenør AS, oppussing av vaskerom, korridorer, trapperom	-3 319 953
Elektro Nettverk service AS, brannalarmanlegg	-810 938
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 130 890**
Drift/vedlikehold bygninger	-479 626
Drift/vedlikehold VVS	-16 378
Drift/vedlikehold elektro	-153 421
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 641
Drift/vedlikehold heisanlegg	-540 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 419
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 194
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-249 414
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-2 318
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 757 305**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-162 589
Vann- og avløpsavgift	-1 584 165
Renovasjonsavgift	-851 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 598 405**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-70 701
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 953
Diverse leiekostnader/leasing	-272 076
Driftsmateriell	-6 910
Lyspærer og sikringer	-606
Vaktmestertjenester	-1 239 256
Vakthold	-142 751
Renhold ved firmaer	-707 841
Andre fremmede tjenester	-16 620
Kontor- og datarekvisita	-1 490
Trykksaker	-4 104
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-387
Porto	-1 460

Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-26 031
Konstaterte tap	-6 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 529 820**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 045
Renter av sparekonto i OBOS-banken	94 736
Andre renteinntekter	10 455
SUM FINANSINNTEKTER	**114 236**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-1 207 327
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-2 392 841
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken, lån 1	-3 268 512
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken, lån 2	-269 029
Renter på leverandørgjeld	-2 588
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 140 297**

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
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: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt, lån 1		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-3 735 000	
Økning i år	-521 913	
Nedbetalt tidligere	-23 288 274	
Nedbetalt i år	1 112 940	
		-26 432 247
OBOS Boligkreditt, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-60 100 000	
Nedbetalt tidligere	5 954 380	
Nedbetalt i år	1 238 849	
		-52 906 771
OBOS-banken, lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-73 850 000	
Nedbetalt tidligere	308 121	
Nedbetalt i år	862 665	
		-72 679 214
OBOS-Banken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2017	-7 860 873	
Nedbetalt tidligere	1 720 736	
Nedbetalt i år	265 169	
		-5 874 968
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-157 893 200**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Garantiansvar vedr. salg av leiligheter	-2 768 994

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 768 994**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 987 100
Pantelån	157 893 200
Påløpte avdrag	272 245
TOTALT	**166 152 545**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 997 587
Tomt	537 899
TOTALT	**91 535 486**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 25,14 % 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.

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 - 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 - 2011	Oppgradering av sikringsskap	Utbedring av feil og mangler i sikringsskap etter HMS-runde, utført i 2011.
2011 - 2011	Nye inngangsdører	Det ble i 2011 satt inn nye inngangsdører i næringslokalet og hovedinngang i Hovseterveien 84.
2011 - 2011	Røykluker	I 2011 ble det satt inn nye røykluker i henhold til dagens krav i Hovseterveien 64, 66 og 82.
2009 - 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 2024

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 3.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.06.24
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

Styreleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alexandra Martinsen og Eric Castres 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 kr 350 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Sak om P-Service AS

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

- [ ] For innkomne forslag: sak om p-service as
- [ ] Mot innkomne forslag: sak om p-service as

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

- [ ] 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 vedtas.

Sak 7 Innkomne forslag: Sak om Dyrehold

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

- [ ] For innkomne forslag: sak om dyrehold
- [ ] Mot innkomne forslag: sak om dyrehold

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

- [ ] Forslagsstiller forslag til vedtak: Fjern setningen "Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet" fra punkt 4.1 i husordensreglene.
- [ ] Ingen endring i punkt 4.1 i husordensreglene.
- [ ] Husordensreglene punkt 4.1 endres til at det tillates to dyr pr leilighet.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Catharina Ellingsæter
- [ ] Michael Noor

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Knut Reidulff
- [ ] Kristi Moholdt
- [ ] Rune T. Larsen

Sak 9 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- [ ] Sondre Olsen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Knut Reidulff

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Sondre Olsen

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

Delegert (kun 1 skal velges)

☐ Michael Noor

Varadelgert (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild Sundsbak

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 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.

Transaksjon 09222115557519387616 Signert HCL, AWM, EJLC

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)

Transaksjon 09222115557519387616 Signert HCL, AWM, EJLC

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:

Ragnhild Sundsbak

Transaksjon 09222115557519387616 Signert HCL, AWM, EJLC

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.

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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.03.2021
Lars Gammelager	201719320 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	HOVSETERVEIEN 84	Eiendom:	31/331/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hovseterveien 84

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 201719320			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A105	19.12.2017	1/12
Fasade nordvest og sørvest	A405-1	19.12.2017	1/16
Fasade sørøst og nordøst	A405-2	19.12.2017	1/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[A] OSLO 5 * 1150 60

KOPI

Oslo, den 20.10.1978

OV/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.31, bnr.331, Blokk 210, Hovseterveien 84, Oslo 7. Journalnr. 72/1003

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning: 2.7.1976.

Bygningens art: Boligblokk m/kontorer.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[A] OSLO 5 * 1150 60

KOPI

Oslo, den 20.10.1978

OV/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.31, bnr.331, Blokk 210, Hovseterveien 84, Oslo 7. Journalnr. 72/1003

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning: 2.7.1976.

Bygningens art: Boligblokk m/kontorer.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

SETRA BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO,
setra@styrerommet.net

Dato: 17.12.2018

Deres ref.: Roger Wågsand | Vår ref.: 201712679-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Halvor André Saga | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 84	Eiendom:	31/331/0/0
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 84

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Søknaden omfatter utskifting av rør/nytt røropplegg/rehabilitering av alle våtrom i Hovseterveien 84, GNR/BNR 31/331, 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 17.12.2018 av:

Halvor André Saga - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Setra Borettslag
Hovseterveien 64A

0768 OSLO

Kubberød, Arild
Betonia AS,
P.Møllers v.14

0585 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960034623	97/70281
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	25. november 1997

Arbeidssted : 031/0331 Hovseterveien 84
Byggherre : Setra Borettslag, Hovseterveien 64A, 0768 OSLO
Arbeidets art: NYE BALKONGER, FASADEFELTER I UNDERETASJE OG NYE BALDAKINER

F E R D I G A T T E S T

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.1

kopi til: ODIN A/S, Østensjøveien 41, 0667 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Myhre Heis & Elektro AS
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

KOPI

Dato: 01 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500411-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 84	Eiendom:	31/331
Tiltakshaver:	Setra Borettslag v/Rolf Schmitz	Adresse:	Hovseterveien 64A, 0768 OSLO
Søker:	Myhre Heis & Elektro AS	Adresse:	Bekkelagskaia 2, 0193 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - HOVSETERVEIEN 84

Søknaden omfatter modernisering av heis i eksisterende sjakt. Løpenummer eksisterende heis er 6248.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 e og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 10.01 2005.

I medhold av plan- og bygningsloven § 94 nr. 3 fritar Plan- og bygningsetaten søker fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte kart og ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter modernisering heis i eksisterende sjakt. Løpenummer eksisterende heiser er 6248.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger

Følgende kart og tegninger er vurdert og godkjent:

Da arbeidet kun omfatter modernisering av heiser i eksisterende sjakter er kart og tegninger ikke vurdert nødvendig for godkjenning i forbindelse med dette vedtaket.

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
944689508 Myhre Heis & Elektro AS	- SØK, Ansvarlig søker for installasjoner, tiltaksklasse 2 - PRO, Ansvarlig prosjekterende for installasjoner, tiltaksklasse 2 - KPR, Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av installasjoner, tiltakskl. 2 - UTF, Ansvarlig utførende for installasjoner, tiltaksklasse 3 - KUT, Ansvarlig kontrollerende for utføring av installasjoner, tiltaksklasse 3

Gjeldende plangrunnlag:
S-1733, vedtatt 03.01 1972, Felt B, reguleringsformålet er byggeområde for boliger.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden omfatter modernisering av bygningsteknisk installasjon. Dette er tilstrekkelig ansvarsbelagt. Ingen andre endringer finne sted. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket ikke strider mot bestemmelser i plan eller lov. Tiltaket kan tillates.

Avfallsplan:
Det vises til godkjent forenklet avfallsplan.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Drifttillatelse for heis skal være gitt før ferdigattest kan utstedes. Heisgruppen må ha nødvendig dokumentasjon i god tid før det anmodes om driftstillatelse.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må dette søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Ellen Brørs Gulbrandsen
For avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Setra Borettslag v/Rolf Schmitz, Hovseterveien 64A, 0768, OSLO
Heisgruppen, her

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Myhre Heis & Elektro AS
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

Dato: 23.09.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200500411-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 84	Eiendom:	31/331
Tiltakshaver:	Setra Borettslag v/Rolf Schmitz	Adresse:	Hovseterveien 64A, 0768 OSLO
Søker:	Myhre Heis & Elektro AS	Adresse:	Bekkelagskaia 2, 0193 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVSETERVEIEN 84

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Plan- og bygningsetaten har ved gjennomgang i vårt arkiv funnet Deres anmodning om ferdigattest datert 07.07.2005 som ved en inkurie har blitt liggende ubehandlet. Dette beklager vi sterkt.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Driftstillatelse for berørt heis med løpenr. 6248 er gitt 13.07.2005, jf. vårt saksnr. 200508340. Ferdigattesten kan derfor gis og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2011 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Setra Borettslag v/Rolf Schmitz, Hovseterveien 64A, 0768 OSLO, l-schmi@online.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.04.2021
	201910392 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	HOVSETERVEIEN 84F	Eiendom:	31/331
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Hovseterveien 84 F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av underetasje fra næring til bolig, mottatt 18.03.2021.

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 201910392			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	09.05.2019	1/17
Plan underetasje og fasade sørøst	E2	09.05.2019	1/19

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

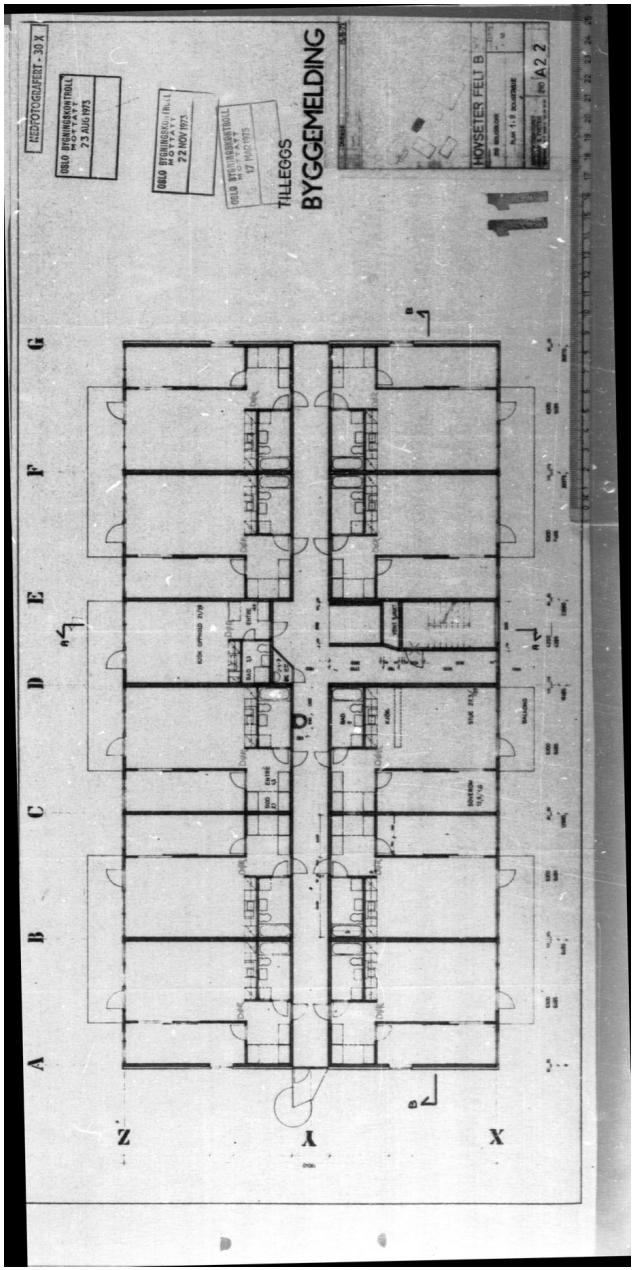
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SETRA BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO


REDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
23 AUG 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
22 NOV 1973
TILLEGGS
BYGGEMELDING
HOYSETER FELT B
11
A2 2
A
B
C
D
E
F
G
Z
Y
X

Skatteetaten

Dato
13.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HEDDA HELL-ELVERUM
Havna 23 H0101
3053 STEINBERG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 474 084 Andelsnr 155

Eiendommens adresse:

Hovseterveien 84D, 0768 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 207 980
Som sekundærbolig:	kr 4 831 919

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
HOVSETERVEIEN 84D

Dato: 11.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509803
8446823

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 331

Vi viser til bestilling av 20250411 for HOVSETERVEIEN 84D.

GNR. 31 BNR. 331

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1974.

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

2113 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

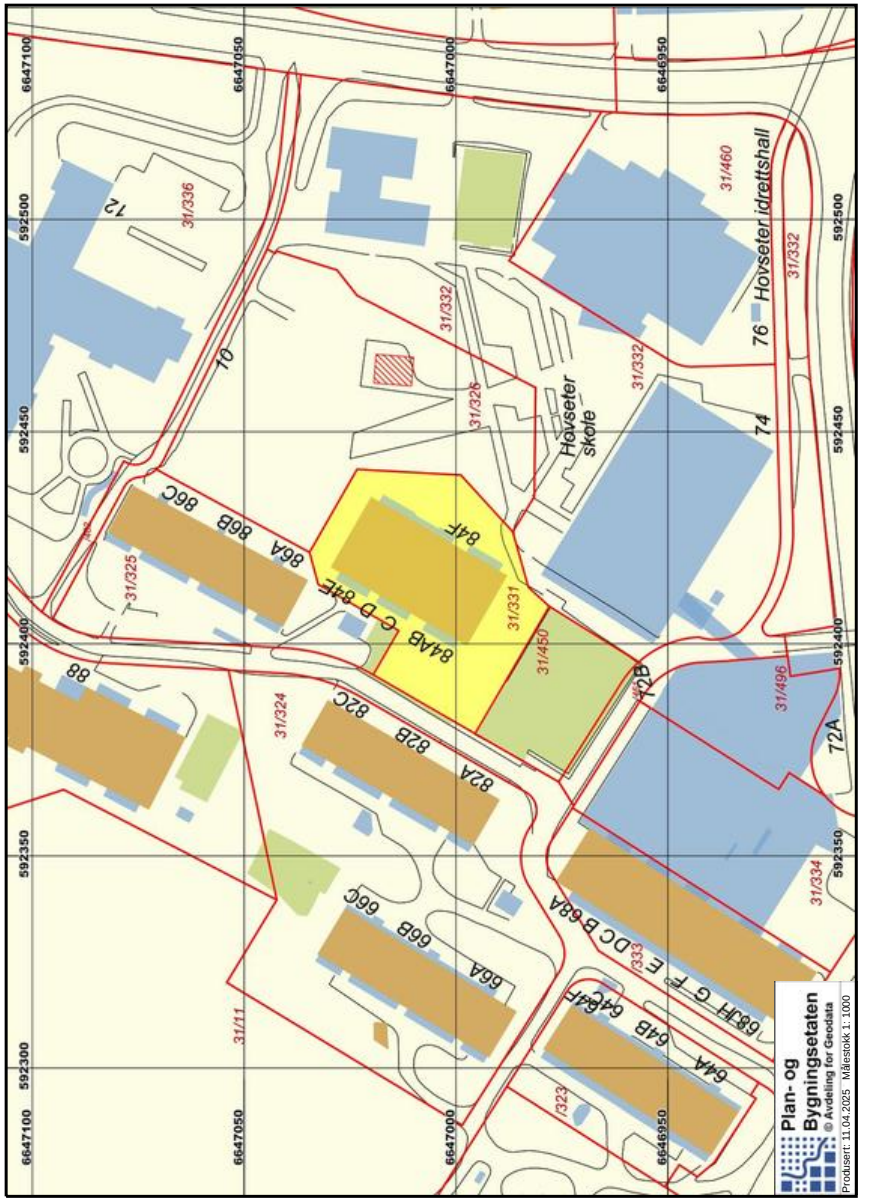
Kristin Tveit
Enhetsleder

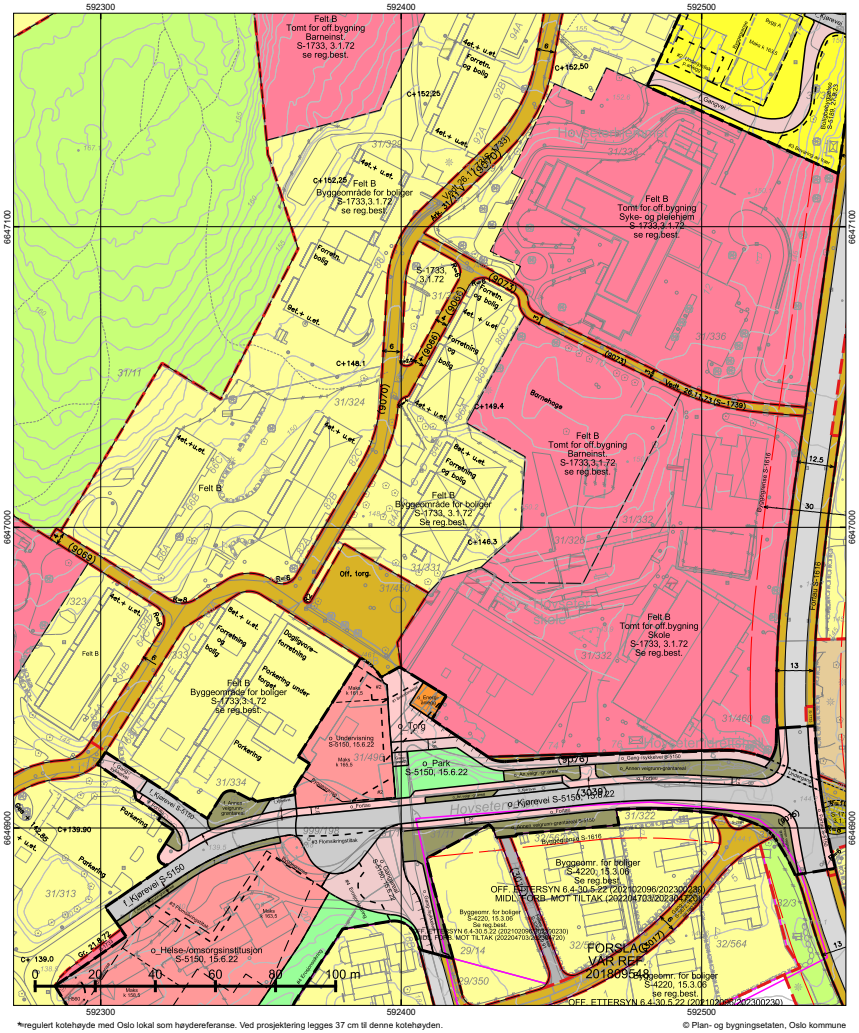
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

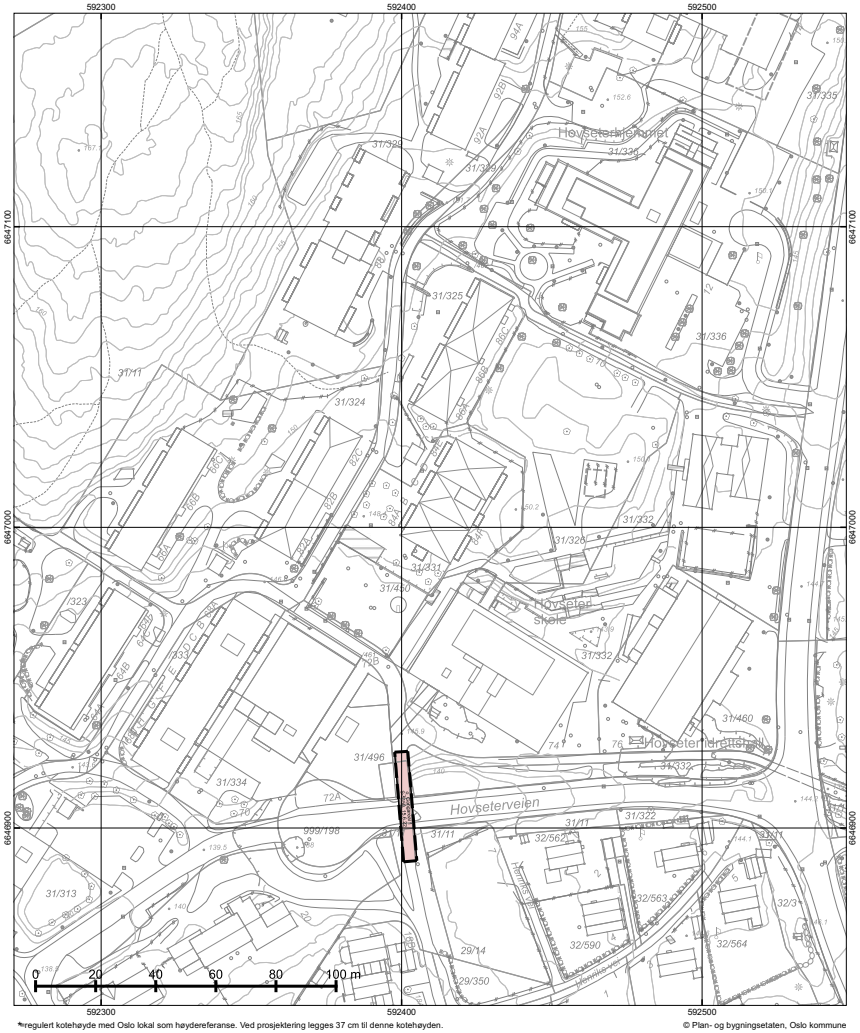
Reguleringskart

– 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141174/ 86509803
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: HOVSETERVEIEN 84D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/331

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: 11.04.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141174/ 86509803
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: HOVSETERVEIEN 84D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/331

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- Byggegrense
- Byggegrense
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1163 - Institusjon
- 1510 - Energianlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

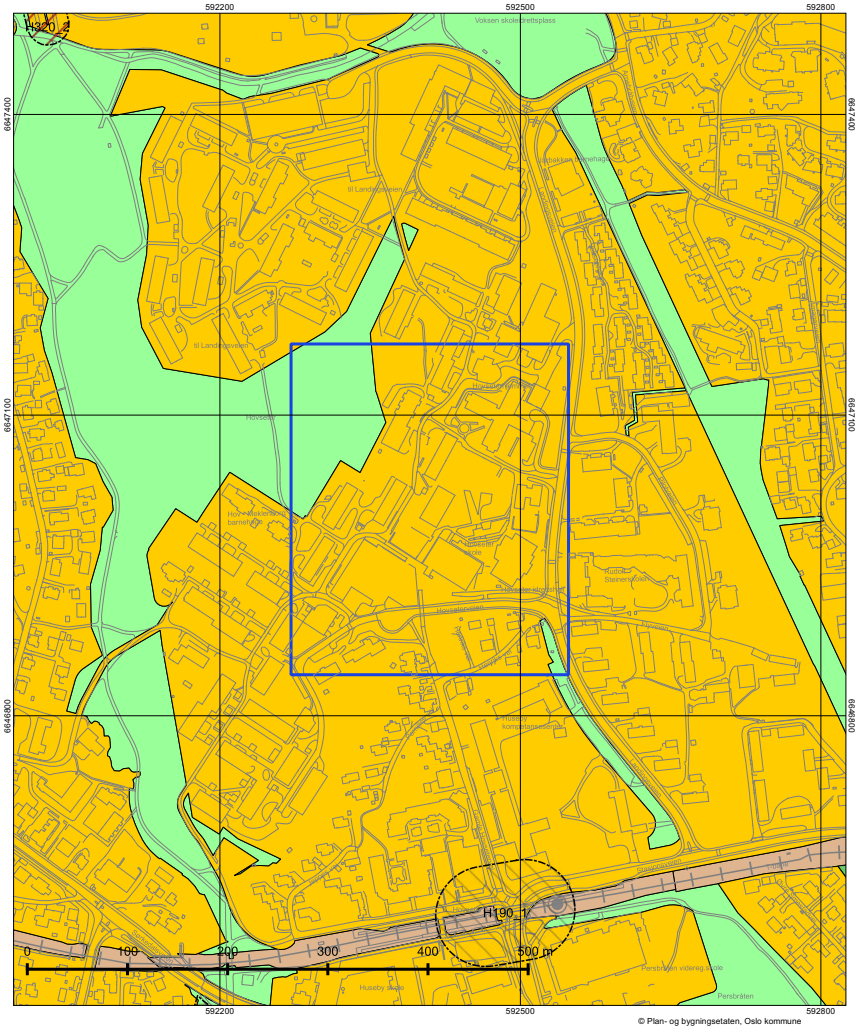
Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141174/ 86509803
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: HOVSETERVEIEN 84D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/331

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.



Oslo

Dato: 11.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141174/86509803
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-1733

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/331 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hovseterveien 84A...84F 0768 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 576 937,28
Fakturamottaker:	Setra Borettslag v/Obos, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Setra Borettslag	Totalt	NOK 576 937,28

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	576 937,28
Totale avgifter	**576 937,28**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/331 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Hovseterveien 84A...84F 0768 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Munir Ahmad Khan Oddvar Solbergs vei 210 0973 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Munir Ahmad Khan	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/331 DelNr. 801

Eiendomsadresse:	Hovseterveien 84A...84F 0768 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 17 263,08
Fakturamottaker:	Hovseter Grill AS Hovseterveien 84 0768 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Hovseter Grill AS	Totalt	NOK 17 263,08

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**0,00**	**-270,00**	25030000268866028	11385030	04.03.2025	25.03.2025
Totalt tilgode			**270,00**					

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	17 263,08
Totale avgifter	**17 263,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0215/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hovseterveien 84D 0768 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 331 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no