NORDVIK

Hovseterveien 68B

0 soverom | 39 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Hovseterveien 68B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
60	Vedlegg
148	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.09.2026

Nøkkelinformasjon



En innbydende leilighet med østvendt balkong på 11 kvm | VV, TV og internett inkludert | Heis | Sentral beliggenhet

Prisantydning	**4 000 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 329 534,-**
Fellesgjeld	**320 038,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 451,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Andel**

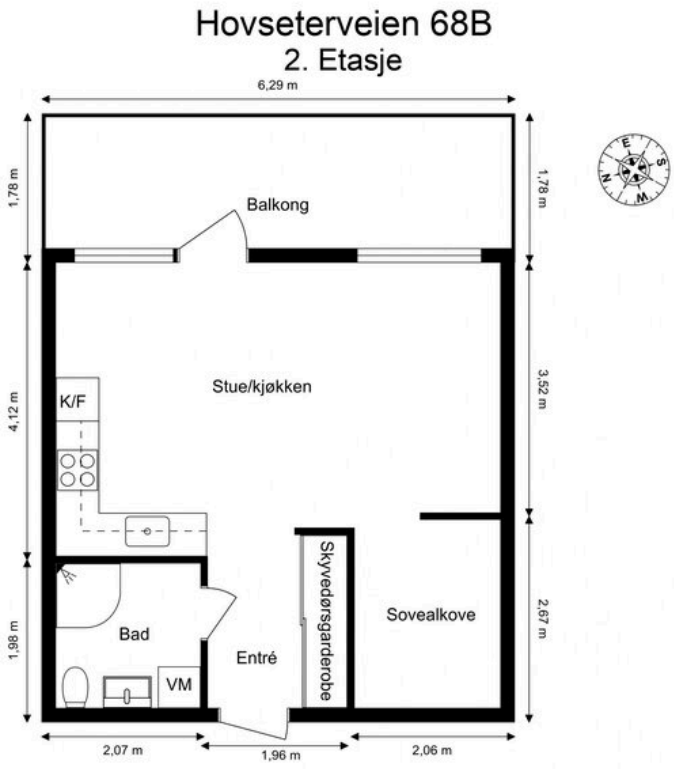
Kort fortalt

Velkommen til Hovseterveien 68B - en lys og tiltalende 1-roms på 39 kvm med praktisk sovealkove og en romslig, østvendt balkong på 11 kvm. Leiligheten har en god planløsning, bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2018 og heisadkomst. Her bor du rolig og sentralt med ca. 450 meter til T-banen, dagligvare like ved og flotte turmuligheter mot Mærradalen og Marka.

- Østvendt balkong på 11 m²
- Bad rehabilitert i regi av borettslaget | 2018
- Vinduer fra 2019 og balkongdør fra 2020
- Heisadkomst
- VV, TV og internett inkludert
- Ingen dok. avgift
- Veldrevet borettslag
- Rolig og barnevennlig
- 450 meter til T-bane
- Kort vei til dagligvare, Røa og Marka

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm



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

HOLTET TAKST
















5 YEAR







Like utenfor inngangsdøren ligger Rema 1000 og "Frukt og grønt" som er søndagsåpent





Beliggenheten er optimal for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter

Fra boligen er det ca 6 minutters gange til Hovseter T-bane. Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0143/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 68B, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 333 i Oslo kommune
Andelsnr 181 i Setra Borettslag, org.nr. 950474084

Selger
Marianne Kristin Jensen

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)
320 038,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 320 038,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 329 534,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 339 034,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 39 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré, stue/kjøkken/sovealkove, bad
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 11 kvm. Terrasse og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Lagringsskapet som disponeres av leiligheten er ca. 0,45 kvm og derfor avrundes ned til 0 kvm og ikke fremkommer som BRA-e i arealbeskrivelsen.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold, med sol fra morgen til ca. kl. 15.00 om sommeren og til ca. kl. 13.00 vinterstid.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad
Bod: Det medfølger et lagringsskap i kjeller på ca 0,45 kvm

Standard
Entré:
Boligen har adkomst fra fellesarealer og ligger i byggets 2. etasje. Entréen gir et godt førsteinntrykk og har rikelig med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe, med god plass til klær og sko. Det medfølger et lagringsskap i kjeller på ca 0,45 kvm. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har en god planløsning med plass til sofagruppe, mediemøbler og øvrig møblement. Gulvet er belagt med 1-stavs laminat, mens veggene er malt i tidsriktige fargetoner.

Fra stuen er det utgang til en romslig, østvendt balkong på 11 kvm, som blir en fin forlengelse av oppholdsrommet

i sommerhalvåret. Balkongen er overbygget og har god plass til utemøbler og beplantning. Selger opplyser om gode solforhold, med sol fra morgen til ca. kl. 15.00 om sommeren og til ca. kl. 13.00 vinterstid.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Her er det godt med skap- og benkeplass til oppbevaring og matlaging. Innredningen har profilerte fronter som gir et klassisk uttrykk, kombinert med laminat benkeplate og nedfelt vaskekum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikrobølgeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppsystem, samt kjøkkenventilator med kullfilter. Rommet har i tillegg god plass til spisebord, og egner seg fint som en hyggelig spiseplass i hverdagen.

Sovealkove:
Fra oppholdsrommet er det adkomst til en praktisk sovealkove med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er også mulighet for å etablere en garderobeløsning for ytterligere oppbevaring.

Bad:
Pent og tidløst baderom som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2018. Badet har flislagte vegger og gulv, malt himling og behagelige varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servantinnredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Sammendrag selgers egenerklæring
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:
Totalrenovasjon av bad og rørsystem i 2017-2020, i regi av borettslaget. Utført av Sansbygg AS og Olimb Rørfornying. Følgene ble gjort: - Oppussing av bad og rørsystem: gjennomført i perioden september 2017–oktober 2018 - Rørfornying av taknedløp: gjennomført sommeren 2019 - Rørfornying av bunn- og stikkledninger:
gjennomført i nr. 68, 82 og 84 vinteren 2019/2020, og i nr. 64 og 66 i juli og august 2020

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble revet fullstendig, og alt utstyr ble demontert. Utført av Sansbygg AS og Olimb Rørfornying.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. bad og våtromsrehabilitering som nevnt over.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: En liten sprekk i en flis i dusjsone.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2026.

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? Takstmann tok arealoppmåling av leiligheten.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

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

Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass. Leiligheten har en brann- og lydklassifisert ytterdør (db 40 og EI 30) fra 2022, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2020. Det er østvendt, overbygd balkong på 11 m² med adkomst fra stue. I forbindelse med fasadefornyelsen i 2020 ble balkonggulvet avrettet og behandlet med polyuretanbelegg. Balkongen har frostet glassrekkverk med høyde på 121 cm. Bygget har totalt 9 etasjer samt kjeller, og er oppført med flatt tak tekket med takpapp/folie e.l. Bygningen er fundamentert til faste masser med bærekonstruksjoner i betong. Yttervegger i de nederste etasjene er forblendet med teglstein, mens de øvrige fasadene er kledd med pussede fasadeplater. Balkongområder har stående panel av varmebehandlet termofuru.

Innvendig:
Gulv: 1-stavs laminat i entré, stue/kjøkken/sovealkove og fliser på bad.
Vegger: Sparklede-/malte overflater i entré, stue/kjøkken/sovealkove og fliser på bad.

Elektrisk Anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.
Det foreligger godkjent eltilsyn fra november 2024, og det er ikke utført arbeid på el-anlegget etter dette.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtrom - Bad - overflater, vegger og himling:
Det er påvist sprekk i en flis i dusjsonen.

Våtrom - Bad - Overflater gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

Adgang til utleie
Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. For mer informasjon, se borettslagets vedtekter § 4-2 (1)

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Elektrisk oppvarming med panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 600 kWh. Strømkostnaden for forrige år utgjorde ca. kr 9 941,- . Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 451,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, kabel-tv, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, revisjon, forretningsførsel, vaktmestertjenester m.m

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kabel-tv og internett: 578,-
Felleskostnader: 3 873,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 875 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 500 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Borettslaget

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

Borettslaget har egen hjemmeside: www.setrabrl.no

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Borettslagets revisor er Tell Norge AS

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

Fasaderehabilitering:
Borettslaget har vært gjennom en prosess med fasaderehabilitering, som har gitt eiendommene et mer moderne preg. Tak og vegger har blitt etterisolert, og deler av balkonger ble modernisert. Vinduer, balkong- og ytterdører er også byttet. I tillegg har alle blokkene fått nytt låsesystem. For mer informasjon om fasaderehabilitering se:
https://setrabrl.no/projects/facade/

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.

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

Styrets arbeid:
- Rør- og våtromsprosjektet
- Ventilasjons- og fuktskader i U3 HV68
- Overvåkingskameraer
- Næringslokaler
- Balkongreparasjoner
- Prosjekt med skolen

Se for øvrig vedlagte informasjon fra Obos.

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

1991 - 2005:
- Tekking av tak
- Utskifting av vinduer
- Nye inngangspartier
- Opprusting av lekeplassen
- Opprusting av røropplegget
- Opprustning av uteområdene

- Oppussing av oppganger og inngangspartier
- Utskifting av lysarmatur
- Rehabilitering av balkonger
- Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner
- Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering
- Utskiftning av varmtvannstanker
- Utskiftning av heiser

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Ved forhåndsvarsling er fristen for OBOS til å avklare forkjøpsretten 5 virkedager, forutsatt at vilkårene for forhåndsvarsling er oppfylt. Forkjøpsretten blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr 8 406. Dersom forkjøpsretten benyttes, bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaringen, og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten. Kjøpere som ikke allerede er medlem av OBOS, må melde seg inn. Innmelding i OBOS koster kr 500.

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 320 038,-pr. 04.09.2026

Borettslaget har totalt fire lån i Obos-banken

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207575232
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 23 464 407,00
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207602728
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 5 154 248,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 13 138,45
Kapitalkostnader: 118,46
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207602744
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 49 711 170,00
Innfrielsesdato: 30.10.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 126 769,12
Kapitalkostnader: 819,88
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207761095
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 70 634 809,00
Innfrielsesdato: 30.03.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 180 130,98
Kapitalkostnader: 950,25
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato

Fellesformue
Kr 17 659,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 5 834 357,- Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 4 240 095,-

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

Vedtekter og husordensregler
Kjøkkenflytting og planendringer som berører ventilasjon, vann/avløp eller andre felles tekniske installasjoner, ikke er tillatt. Den står i § 4-3 (2).

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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. Se vedlagte husordensregler for ytterligere informasjon.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6646288

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 675 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hovseterveien 68B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hovseter. Rolig, tilbaketrukket og barnevennlig, nær store grøntområder i Hovseterdalen. Det er kort gangavstand til Huseby barneskole og Hovseter ungdomsskole, som nylig er utbygd og rehabilitert. Det er flere barnehager innen kort gange, bl.a. Hov barnehage som ligger ca. 100 meter fra leiligheten. Det er også gangavstand til Hovseterhallen og fotballbane ved Voksen skole. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området egner seg utmerket for den tur- og friluftsglade. Skiløypene i Mærradalen starter ca. fem minutters gange fra leiligheten og tar deg videre innover i idylliske Nordmarka, og derfra er mulighetene "uendelige". Det er i tillegg kort vei til Bogstad, Sørkedalen og Vestmarka.

Fra leiligheten er det ca. 300 meter til nærmeste busstopp ved Hovseter skole i Landingsveien og ca. 450 meter til Hovseter T-bane. Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss.

Like utenfor inngangsdøren ligger Rema 1000 og "Frukt og grønt" som er søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen. CC Vest på Lilleaker kan også anbefales et besøk. Det er kun 10 minutters gange til Røa sentrum med et godt tilbud av dagligvare, diverse butikker, Vinmonopolet, apotek, frisør, legesenter, m.m. Det er også gode serveringsmuligheter med restauranter, take-away, bakeri og hyggelige kafeer. For øvrig ligger sentrumsgatene innen god rekkevidde. På kun ni minutter med T-banen er man på Majorstuen som tar deg videre til bl.a. populære Bogstadveien.

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

Offentlig kommunikasjon
Hovseter skole (Buss)
Hovseter T-Bane

Skoler og barnehager
Hov Meklenborg barnehage
Vestjordet barnehage
Hamborg barnehage
Huseby skole: Elever går videre til Hovseter skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert: 20.10.1978
Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert: 25.11.1997
Det foreligger ferdigattest bruksendring av bolig til serveringssted, datert: 27.12.2006
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, datert: 13.09.2013
Det foreligger ferdigattest for byggtekniske installasjoner, datert: 13.09.2013
Det foreligger ferdigattest for riving, datert: 07.09.2017
Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon: datert: 12.12.2018

Det foreligger ferdigattest for modernisering av bad, datert: 12.12.2018
Det foreligger ferdigattest for bruksendring, datert: 06.07.2021

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-1733. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Hovseterveien 68 B - Mulig ulovlighet - Manglende bod
Saksnummer: 202506360
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506360

Hovseterveien 64 - Bruksendring av fellesareal i kjeller til bolig
Saksnummer: 202523249
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202523249

Hovseterveien 64 - Oppdeling av leilighet og bruksendring av bod til kjøkken
Saksnummer: 202600489
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600489

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

Hovseterveien 66 A og C - Bruksendring
Saksnummer: 202600370
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600370

Hovseterveien 74 - Oppføring av bygg - Hovseter skole
Saksnummer: 202504394
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504394

Hovseterveien 20 - Riving av bygg A og B - Steinerskolen
Saksnummer: 202514832
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514832

Hovseterveien 54 og 56 - Rammetillatelse - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202513283
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513283
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513285

Hovseterveien 88 - Utskifting av to heiser
Saksnummer: 202604538
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202604538

Pågående plansaker i området:
Saken gjelder: Henriks vei - Boligbygging og tilrettelegging for myke trafikanter
Saksnr: 201809548
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201809548

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/31/333:
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

03.07.2015 - Dokumentnr: 612601 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Hovseterveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.2018 - Dokumentnr: 773857 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1974 - Dokumentnr: 16458 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

16.05.2018 - Dokumentnr: 773626 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:497

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

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

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

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

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

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

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

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

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: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 711,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 500,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 111,- 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 17. september 2026

Ansvarlig megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

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

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

Hovseterveien 68B

Nabolaget Hovseter - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	19 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	3 min 0.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	9 min 0.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 3.8 km

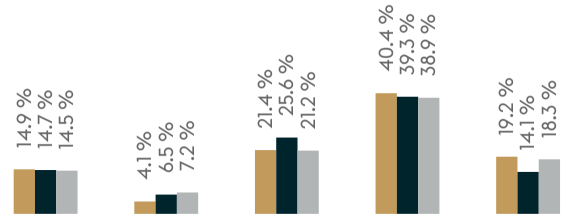
Offentlig transport

Hovseter skole	Linje 1N, 46	3 min 0.3 km
Hovseter	Linje 2	6 min 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	8 min 4.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 8.2 km

Barnehager

Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	113 barn	1 min 0.1 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	3 min 0.2 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Hovseter skole	3 min
Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Hovseter Velvære	2 min
EVO Røa	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 333

Andelsnummer 181

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



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

Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1632 **Eiendomsverdi ref nr:** AI7378

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 1-roms andelsleilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp og heis. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger et lagringsskap i kjeller på ca 0,45 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 39 m². Planløsningen består av bad, entré og stue/kjøkken/sovealkove. Takhøyden i stuen er 2,38 meter. Leiligheten holder en moderne standard. Leiligheten har en balkong på 11 kvm med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.
Leiligheten har en brann- og lydklassifisert ytterdør (db 40 og EI 30) fra 2022, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2020.
Det er østvendt, overbygd balkong på 11 m² med adkomst fra stue.
I forbindelse med fasadefornyelsen i 2020 ble balkonggulvet avrettet og behandlet med polyuretanbelegg. Balkongen har frostet glassrekkverk med høyde på 121 cm.

Bygget har totalt 9 etasjer samt kjeller, og er oppført med flatt tak tekket med takpapp/folie e.l.
Bygningen er fundamentert til faste masser med bærekonstruksjoner i betong. Yttervegger i de nederste etasjene er forblendet med teglstein, mens de øvrige fasadene er kledd med pussede fasadeplater. Balkongområder har stående panel av varmebehandlet termofuru.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs laminat i entré, stue/kjøkken/sovealkove og fliser på bad.
Vegger: Sparklede-/malte overflater i entré, stue/kjøkken/sovealkove og fliser på bad.
Tak: Sparklede-/malte overflater

Etasjeskiller er av betongdekke.
Døren fra entré til bad er en hvitmalt, glatt innerdør.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2018 i regi av borettslaget og er bygd i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet.
Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger i herdet glass.
Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekket i bygget, samt en tilluftspalte under dørbladet

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum av stål. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Avløpsrørene er av plast. Avløpsledninger inne i leiligheten ble fornyet i 2019/20, samtidig som borettslagets hovedledning, bunnledning og stikkledning ble byttet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft i vindusspalter.

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.
Det er sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i felles gang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Det foreligger godkjent eltilsyn fra november 2024, og det er ikke utført arbeid på el-anlegget etter dette.

Det er slokkeapparat og brannvarsler tilknyttet byggets felles brannvarslingsanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

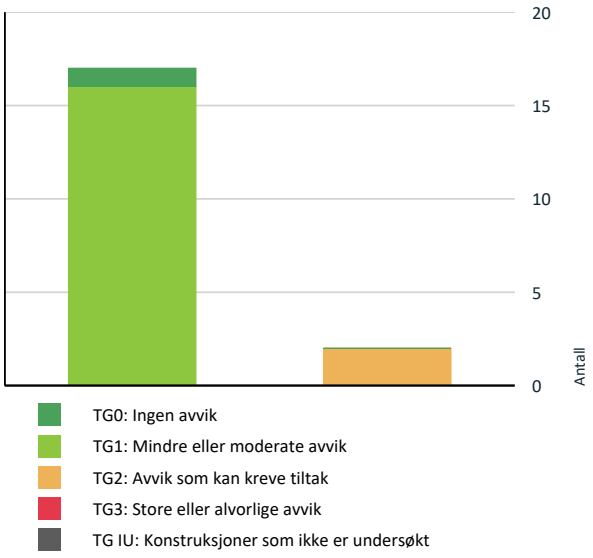
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten anvendes som bolig.

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

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

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.

___

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Vinduet på kjøkkenet tar litt i karm og bør justeres.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har en brann- og lydklassifisert ytterdør (db 40 og EI 30) fra 2022, samt en balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2020.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Østvendt, overbygd balkong på 11 m² med adkomst fra stue. I forbindelse med fasadefornyelsen i 2020 ble balkonggulvet avrettet og behandlet med polyuretanbelegg. Balkongen har frostet glassrekkverk med høyde på 121 cm.



Byggemåte

Beskrivelse

Bygningen gjennomgikk omfattende oppgraderinger utvendig i 2020. Bygget har totalt 9 etasjer samt kjeller, og er oppført med flatt tak tekket med takpapp/folie e.l.
Bygningen er fundamentert til faste masser med bærekonstruksjoner i betong. Yttervegger i de nederste etasjene er forblendet med teglstein, mens de øvrige fasadene er kledd med pussede fasadeplater. Balkongområder har stående panel av varmebehandlet termofuru.

———

Utvendige konstruksjoner er en del av borettslagets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs laminat i entré, stue/kjøkken/sovealkove og fliser på bad.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Sparklede-/malte overflater i entré, stue/kjøkken/sovealkove og fliser på bad.

Tak: Sparklede-/malte overflater

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.
Nivåforskjellene som ble målt er innenfor standarens krav til godkjente måleavvik.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum to etasjer over kjelleretasjen og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Døren fra entré til bad er en hvitmalt, glatt innerdør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2018 i regi av borettslaget og er bygd i henhold til den tekniske forskriften TEK17 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant av helstøpt plate, overhengende speilskap med belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger i herdet glass. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekket i bygget, samt en tilluftspalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i en flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Den sprukne flisen bør skiftes ut. Utskifting bør utføres av fagperson slik at underliggende membran/tettesjikt ikke skades.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Bomfliser har redusert vedheft og kan over tid løsne eller sprekke. Skadde fuger bør utbedres. Det anbefales at forholdene vurderes og utbedres av fagperson, slik at underliggende membran ikke skades ved arbeidet.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Flisfuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.
Det anbefales å kontakte fagperson for vurdering og utbedring.



Høyde ved dørterskel



Høyde ved sluk



Manglende flisfug

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran under påstøp og fliser.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har avtrekksventil og tilluft via dørspalte. Avtrekket er funksjonstestet ved hjelp av papir mot ventil, og det ble registrert tilfredsstillende trekk.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra kjøkkenet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum av stål. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og microbølgeovn.
Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er i tillegg mekanisk avtrekk fra skapet hvor ventilatoren er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast. Avløpsledninger inne i leiligheten ble fornyet i 2019/20, samtidig som borettslagets hovedledning, bunnledning og stikkledning ble byttet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft i vindusspalter.

___

Merk: Det registreres noe undertrykk i leiligheten på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å være borettslagets ansvar, og det anbefales at dette følges opp av styret.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

_____

Tilstandsrapport

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

———

Det foreligger godkjent eltilsyn fra november 2024, og det er ikke utført arbeid på el-anlegget etter dette.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er slokkeapparat og brannvarsler tilknyttet byggets felles brannvarslingsanlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

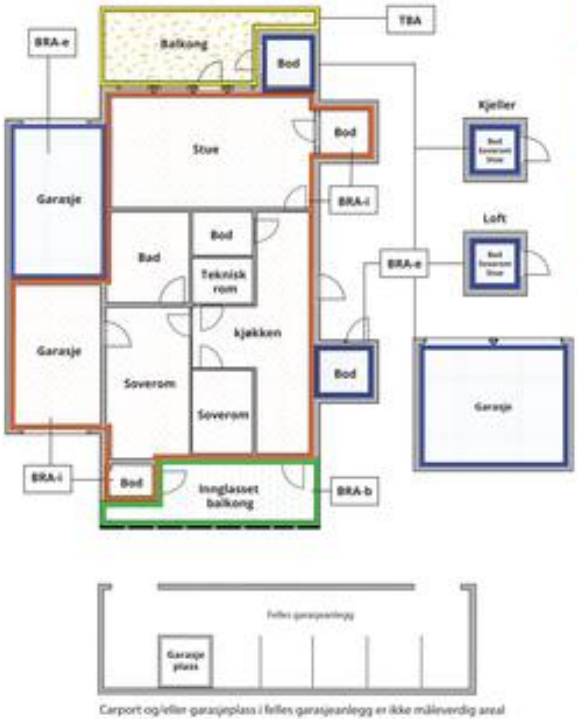
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	39			39	11
Kjeller					
SUM	**39**				**11**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken/sovealkove		
Kjeller		Bod/skap	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Marianne Kristin Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	333		0	1674.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovseterveien 68 B

Hjemmelshaver
Setra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/SETRA BORETTSLAG	950474084	H0203		Jensen Marianne Kristin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
181

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en andelsleilighet beliggende i Setra Borettslag, sentralt på Oslo vest. Her bor man med kort vei til dagligvarebutikker, restauranter, kjøpesenter, flotte friluftsområder, barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marianne Kristin Jensen	9578-5992-4-3026321	2026-09-04 22:44:43

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. sep. 2026

Oppdragsnummer
22-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Marianne Kristin Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. april 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6646288
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Totalrenovasjon av bad og rørsystem i 2017-2020, i regi av borettslaget. Utført av Sansbygg AS og Olimb Rørfornying. Følgene ble gjort: - Oppussing av bad og rørsystem: gjennomført i perioden september 2017–oktober 2018 - Rørfornying av taknedløp: gjennomført sommeren 2019 - Rørfornying av bunn- og stikkledninger: gjennomført i nr. 68, 82 og 84 vinteren 2019/2020, og i nr. 64 og 66 i juli og august 2020

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene ble revet fullstendig, og alt utstyr ble demontert. Utført av Sansbygg AS og Olimb Rørfornying.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av Sansbygg AS og Olimb Rørfornying. All dokumentasjon finnes på borettslagets hjemmeside under "prosjekter" -> "bad og våtrom"

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasader, tak, vinduer, dører og balkonger ble rehabilitert i 2019-2021. Front Entreprenør som hovedentreprenør.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. bad og våtromsrehabilitering som nevnt over.

---

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?

Ja

Beskriv: En liten sprekk i en flis i dusjsone.

---

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: Takstrapport fra 2026.

---

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? Takstmann tok arealoppmåling av leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0143/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marianne Kristin Jensen	**2026-09-04**

Identifikasjon

Marianne Kristin Jensen

Signicat

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

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

Deres ref.: 22-0143/26 . Vår ref.: 0414-1-1039 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Setra Borettslag
Organisasjonsnr:	950474084
Andelseier:	Jensen, Marianne Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1039
Adresse:	Hovseterveien 68 B, 0768 OSLO
Andelsnummer:	181
Gnr.	31
Bnr.	333

Borettsinnskudd: Kr. 15 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Godkjenning nye andelseiere skal avklares med Elin Kolle, elin.kolle@nih.no 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. 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. 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.
TV/Internett: Øker med kr 40 fra og med 01.05.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207575232
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	23 464 407,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602728
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	5 154 248,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207602744
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	49 711 170,00
Innfrielsesdato:	30.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207761095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	70 634 809,00
Innfrielsesdato:	30.03.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 451,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv og internett	578,00	
Felleskostnader	3 873,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	361,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 089,-
Annen formue:	17 659,-
Gjeld:	324 234,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207575232
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602728
Restsaldo:	13 138,45
Kapitalkostnader:	118,46
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207602744
Restsaldo:	126 769,12
Kapitalkostnader:	819,88
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207761095
Restsaldo:	180 130,98
Kapitalkostnader:	950,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 320 038,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Romsaas pr. e-post: heidi.romsaas@obos.no eller telefon: 22 86 83 77.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Atin Hejrani, e-post: setra@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste

forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

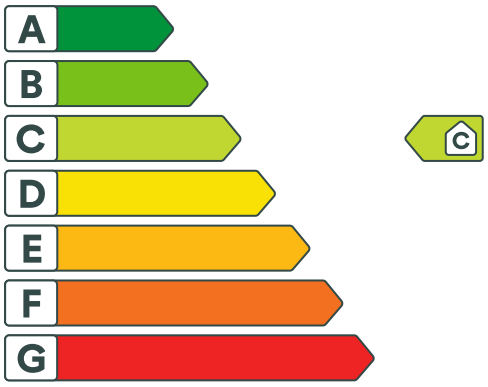
_____
Borettslagets stempel og underskrift

enova

Energiattest



Adresse	
Hovseterveien 68B, 0768 OSLO	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352925**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80752288**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
139,42

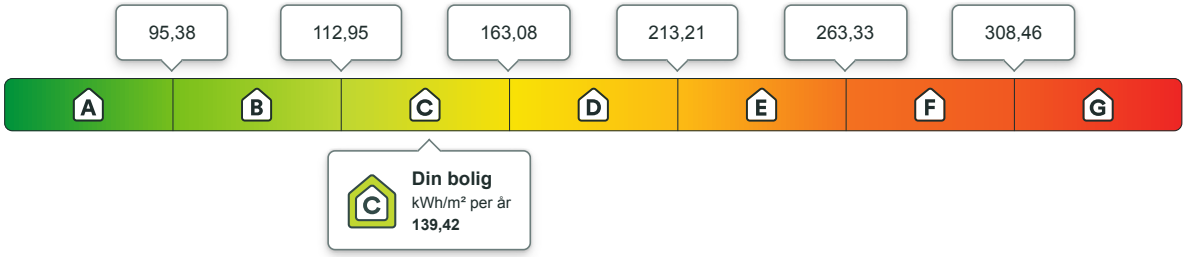
Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 437,25	**139,42**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hovseterveien 68B, 0768 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 414
SETRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SETRA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/414

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om dyrehold (punkt 4.1)
7. Forslag om forbud mot grilling på veranda
8. Etablering av treningsrom i borettslaget – utredning og eventuell gjennomføring
9. Presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SETRA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Romsaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Margrethe Ragnhild Janson Gustavsen og Amalie Halvorsen Ytreland 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Borettslaget hadde et årsresultat i 2025 på kr 5 834 357. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Disponible midler per 31.12 2025 var kr 6 377 430.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 414 Setra Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret er foreslått satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kr

Sak 6
Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om dyrehold (punkt 4.1)

Forslag fremmet av:
Aurora Gude (HV 68)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til behandling på kommende generalforsamling vedrørende endring av borettslagets husordensregler om dyrehold.

Per i dag fremgår det at det kun er tillatt å holde ett dyr per leilighet. Jeg foreslår at denne bestemmelsen justeres slik at det åpnes for at styret kan gi dispensasjon for flere dyr, etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik:

“Det er som hovedregel tillatt å holde ett dyr per leilighet. Styret kan etter søknad gi dispensasjon til å holde flere dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.”

Formålet med forslaget er å sikre at regelverket gir rom for skjønnsmessige vurderinger i tråd med borettslagsloven § 5-11, samtidig som hensynet til øvrige beboere ivaretas.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret mener dagens begrensning på ett dyr per leilighet gir en tydelig og forutsigbar ordning som ivaretar bomiljøet. Selv om forslaget legger opp til at dyreholdet ikke skal være til urimelig sjenanse, vil det i praksis være vanskelig å vurdere dette på forhånd. Eventuelle problemer oppstår ofte først etter at dyret er anskaffet, noe som kan føre til krevende situasjoner hvor dyreeier må avvikle dyreholdet. Dette anses som uheldig både for beboer og dyrevelferd. Man plikter å sette seg inn i husordensregler før kjøp av leilighet eller anskaffelse av dyr.

På generalforsamlingen i juni 2024 var spørsmålet om det skulle være tillatt med to dyr per leilighet oppe til behandling. Flertallet på generalforsamlingen stemte i imot forslaget om å endre husordensreglene slik at det ville blitt tillatt med to dyr per leilighet.

Forslag til vedtak

Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik: “Det er som hovedregel tillatt å holde ett dyr per leilighet. Styret kan etter søknad gi dispensasjon til å holde flere dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.”

Sak 7

Forslag om forbud mot grilling på veranda

Forslag fremmet av:
Tove Skoglund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når grill(er) fyres opp i nærheten, er det bare ett å gjøre: trekke inn fra verandaen og “skalke alle luker”.
Så er det jo sånn at våre små leiligheter har luftemuligheter kun på EN side, og når alt er lukket, blir det på varme sommerdager og -kvelder (som det sikkert blir flere av med årene) nær uutholdelig å oppholde seg både på verandaen og innendørs.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret har forståelse for at enkelte kan oppfatte dette som utfordrende, men vurderer at et generelt forbud mot grilling på veranda vil være et for inngripende tiltak.

Forslag til vedtak

Forbud mot å grille på veranda

Sak 8

Etablering av treningsrom i borettslaget – utredning og eventuell gjennomføring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å etablere et treningsrom i borettslaget, dersom egnet fellesareal finnes og tiltaket er gjennomførbart.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å styrke bomiljøet og vurdere om eksisterende fellesareal kan brukes på en måte som kommer beboerne til gode.

Forslag til vedtak
Styret utreder og evt etablerer treningsrom i borettslaget.

Sak 9

Presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår en presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet. Bakgrunnen er behov for å tydeliggjøre at flytting av kjøkken ikke er tillatt, da det synes å være usikkerhet rundt dette. Slik ombygging har heller ikke tidligere vært tillatt. Flytting av kjøkken og tilsvarende inngrep vil normalt ikke kunne oppfylle kravene i teknisk forskrift (TEK), og kan i tillegg medføre uheldige konsekvenser. Eksempelvis vil etablering av kjøkken i åpen løsning over rom som benyttes som soverom kunne gi økt støybelastning. Videre er det uheldig å plassere rom med vesentlig ulik bruk over hverandre, og det kan oppstå risiko for fuktproblemer som følge av utilstrekkelig ventilasjon. På denne bakgrunn foreslår styret følgende tillegg i vedtektene:

Forslag til vedtak:

Tillegg til § 4-3 Bygningsmessige arbeider, punkt (2):

(2) Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.

Forslag til vedtak
Tillegg til § 4-3 Bygningsmessige arbeider, punkt (2): (2) Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har, etter vedtak på generalforsamlingen i 2025, fungert som valgkomite.

I år skal det velges to styremedlemmer for 2 år, og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Emil Holmeide Blattmann
- Ragnhild Sundsbak

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

- Aleksander Martin Gjøsæter
- Kirsti Moholdt

Sak 11

Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

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

- Atin Hejrani

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

- Emil Holmeide Blattmann

Sak 12

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:

- Ragnhild Sundsbak

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

- Elin Kolle

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Styret i Setra Borettslag har i 2025 arbeidet løpende med drift, vedlikehold, planlegging og innkjøp, beboersaker, tekniske anlegg og oppfølging av fellesområder. Arbeidet har blant annet omfattet følgende:

- Løpende behandling av innkommende e-poster og meldinger via Vibbo. Styre har mottatt 2026 e-poster og har besvart eller sendt 1367 e-poster kun via styrets e-postkonto. I tillegg har styre mottatt og sendt/besvart flere hundre meldinger på Vibbo i løpet av 2025.
- Regelmessig styrearbeid og oppfølging av saker mellom møtene.
- Fysisk tilgjengelighet for beboere på åpne styrerom to ganger i måneden fra jan – jul og én gang i måneden fra aug – des, totalt 19 dager med en varighet på en time per åpent styrerom.
- Oppfølging av økonomi og budsjett i samarbeid med forretningsfører.
- Årlig gjennomgang og oppdatering av vedlikeholdsplan for bygningsmasse og fellesanlegg.
- Informasjonsarbeid overfor beboere, inkludert Infoskriv og løpende oppdateringer om pågående saker.
- Styret har i løpet av året brukt betydelig tid og ressurser på oppfølging av flere krevende saker, herunder krav og korrespondanse fra både styret, eiendomsmeglere, advokater, ulike organisasjoner og andre aktører. Dette omfatter blant annet behandlingen av en sak i forliksrådet, som har krevd grundig forberedelse, dokumentasjon og personlig oppmøte.
- I tillegg har styret håndtert flere forhold knyttet til ulovlige ombygginger og andre avvik fra gjeldende regelverk. Disse sakene har medført omfattende korrespondanse mellom partenes advokater og borettslagets representanter.
- Arbeidet har vært nødvendig for å ivareta fellesskapets interesser og sikre etterlevelse av gjeldende regler og vedtekter.

Beboersaker og administrasjon

- Behandling og vurdering av søknader om godkjenning av nye bruksoverlatinger og dyrehold
- Oppfølging av saker knyttet til bruksendring av fem ulovlige enheter som har blitt solgt for en del år siden av daværende styret og OBOS prosjekt
- Håndtering av henvendelser fra beboere, eksterne aktører og advokater.
- Behandling av saker knyttet til supplementrommene.
- Innmelding og oppfølging av forsikringssaker

Lås, adgang og systemer

- Bestilling, programmering og utlevering av nøkler til fellesdører
- Administrasjon av låssystemet, inkludert tilgangsstyring og nøkkeladministrasjon.
- Oppfølging av feil og service på nøkkelbokser, låsekasser og låsesylindere.
- Administrasjon og vedlikehold av Pal-Gate-systemet, inkludert brukertilganger
- Administrering av ladeanlegget, ladeportalen, brukerkontoer og tilganger.
- Undersøking av leverandører og vurdering av løsninger for ladeanlegget.

Vedlikehold og tekniske tiltak

- Oppfølging av generelt vedlikeholdsarbeid i borettslaget.

- Gjennomføring av lovpålagte og anbefalte kontroller, som brannvern og el-kontroller.
- Oppfølging av HMS-relaterte saker og internkontroll.
- Planlegging, innhenting av tilbud, befaringer og koordinering av ventilasjonsarbeid, inkludert kanalrens, feilsøking, tiltak og oppfølging av feil knyttet til enkelte leiligheter.
- Befaringer, innhenting av tilbud og oppfølging av ventilasjon og sanering av mugg i garasjeplan K3 (nederste plan)
- Bestilling og koordinering av prosjektet sopp og mugg sanering i flere faser inkludert montering av avfukter og installasjon av tilhørende kanaler i K3.
- Bestilling og koordinering av garasjevask i alle plan

Uteområder og lekeplass

- Planlegging og oppfølging av vedlikehold av borettslagets grøntområder i samarbeide med borettslagets gartner.
- Befaringer, møter og innhenting av tilbud i forbindelse med oppgradering av lekeplassen.
- Oppfølging av utbedringer og planlegging knyttet til felles uteområder.
- Arrangering av vårdugnad og juletretenning for beboerne.
- Dialog med kommunen om endringer i borettslagets tomtegrenser etter rehabilitering av skolen.

Parkering og garasje

- Behandling av søknader om garasjeutleie og tildeling av parkeringsplasser.
- Dialog med utleieselskaper for el-sparkesykler. Oppfølging av parkeringsforhold og håndheving av parkeringsforbud for elektriske sparkesykler (Voi, Rydei og Bolt) borettslagets område.
- Befaringer og møter i forbindelse med arbeider på Hovseterveien og fortauet som berørte garasjeplan K3.

Kontrakter og utleie

- Arbeid knyttet til utleielokaler bl.a. utarbeidelse av nye kontrakter, innhenting av nye takser, møter og korrespondanse med leietagere.
- Oppfølging av utleiesaker og kontraktsforhold.

Sikkerhet og samarbeid

- Dialog og samarbeid med politiet ved innhenting og overlevering av opptak.
- Samarbeid med politiet, bydelen og andre relevante aktører om utfordringer knyttet til ungdomsmiljøet i området.
- Oppfølging av saker der overvåkningsmateriale har vært nødvendig i forbindelse med tyveri eller innbruddsforsøk.

Innkjøp og avtaler

- Innhenting av tilbud og vurdering av nye internett- og TV-løsninger.
- Innhenting av tilbud og vurdering av nye strømavtaler for borettslagets målere.
- Kontakt med leverandører og gjennomføring av befaringer i forbindelse med ulike prosjekter og driftsoppgaver.

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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, 23. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950474084, KLIENTNR. 414

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 685 617**	**2 995 545**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 834 357	3 919 246
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 286	14 464
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-135 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	499 395
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 354 204	-3 686 704
Innsk. øremerk. bankkto		-14 325	-16 144
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		206 698	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	94 815
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 691 813**	**690 073**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 377 430**	**3 685 617**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 689 455	6 716 686
Kortsiktig gjeld		-312 025	-3 031 069
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 377 430**	**3 685 617**

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950474084, KLIENTNR. 414

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 566 620	23 335 302	23 444 000	23 444 000
Ladeinntekter elbil		93 543	167 996	100 000	100 000
Andre inntekter	3	2 781 211	39 766	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 441 374**	**23 543 064**	**23 544 000**	**23 564 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-203 088	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-400 000	-350 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	13	-19 286	-14 464	0	0
Revisjonshonorar		0	-15 375	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-296 095	-284 705	-305 000	-318 725
Konsulenthonorar		-94 940	-112 966	-110 000	-110 000
Drift og vedlikehold	6	-2 539 468	-1 656 916	-1 702 000	-1 714 360
Forsikringer		-862 625	-770 905	-858 000	-960 960
Kommunale avgifter	7	-3 199 568	-2 935 018	-3 229 000	-3 388 660
Energi/fyring	8	-1 114 843	-1 095 061	-1 100 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 702 128	-1 478 568	-1 500 000	-1 545 000
Andre driftskostnader	9	-2 466 503	-2 312 557	-2 606 000	-2 505 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 751 856**	**-11 229 622**	**-11 840 000**	**-11 923 905**
DRIFTSRESULTAT		**13 689 519**	**12 313 442**	**11 704 000**	**11 640 095**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	141 580	114 122	0	0
Finanskostnader	11	-7 996 741	-8 508 319	-8 351 000	-7 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 855 161**	**-8 394 196**	**-8 351 000**	**-7 400 000**
ÅRSRESULTAT		**5 834 357**	**3 919 246**	**3 353 000**	**4 240 095**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		5 834 357	3 919 246		

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950474084, KLIENTNR. 414

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	90 997 587	90 997 587
Tomt		537 899	537 899
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	417 882	624 581
Andre varige driftsmidler	13	101 250	120 536
Øremerkede bankinnskudd		603 026	501 448
SUM ANLEGGSMIDLER		**92 657 644**	**92 782 050**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		481 977	422 284
Andre kortsiktige fordringer	14	68 412	0
Driftskonto OBOS-banken		3 358 952	1 445 856
Sparekonto OBOS-banken		2 780 114	2 079 552
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 768 994
SUM OMLØPSMIDLER		**6 689 455**	**6 716 686**
SUM EIENDELER		**99 347 099**	**99 498 736**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 276 * 100		27 600	27 600
Udekket tap	15	-60 893 354	-66 727 711
SUM EGENKAPITAL		**-60 865 754**	**-66 700 111**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	151 351 687	154 705 891
Borettsinnskudd	17	7 987 100	7 987 100
Avsetning bomiljøtiltak		562 041	474 788
SUM LANGSIKTIG GJELD		**159 900 828**	**163 167 779**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		263 052	216 002
Påløpte renter		40 550	46 073
Annen kortsiktig gjeld	18	8 423	2 768 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		**312 025**	**3 031 069**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 347 099**	**99 498 736**

Pantstillelse	19	235 391 300	235 391 300
Garantiansvar	20	715 633	470 770

Oslo, 22.04.2026
Styret i Setra Borettslag

Atin Hejrani	Hanne Cecilie Lunde	Elin Kolle
Ragnhild Sundsbak	Emil Holmeide Blattmann	

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-fallet 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 verdi-forringelse. 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

Eiendomsskatt	15 844
Felleskostnader	18 469 904
Forretningslokale	1 316 506
Garasje	26 274
Garasjeanlegg Hovseterveien 70	2 029 900
Kabel-tv og internett	1 639 746
Landingsveien 14	38 200
Kreditering Landingsveien 14 tidligere år	-4 200
Etterfakturering leie forretningslokale tidligere år	34 446
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 566 620**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført garantiansvar vedr. salg av leiligheter	2 768 994
Nøkler	12 217
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 781 211**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-269 167
Drift/vedlikehold VVS	-13 471
Drift/vedlikehold elektro	-186 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-206 240
Drift/vedlikehold heisanlegg	-360 349
Drift/vedlikehold brannsikring	-219 782
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-607 192
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-534 395
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-135 888
Kostnader dugnader	-2 128
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 539 468**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-76 400
Vann- og avløpsgebyr	-2 145 057
Renovasjonsgebyr	-978 111
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 199 568**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 114 843
SUM ENERGI / FYRING	**-1 114 843**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-58 853
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 831
Annen leiekostnad	-104 036
Annet driftsmateriale	-8 129
Lyspærer og sikringer	-2 218
Vaktmestertjenester	-1 584 567
Vakthold	-191 821
Renhold ved firmaer	-387 210

Andre driftskostnader	-18 290
Andre kontorkostnader	-11 003
Kontingenter	-55 200
Bank- og kortgebyr	-2 991
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-6 255
Tap på fordringer	-2 100
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 466 503**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 893
Renter av sparekonto i OBOS-banken	114 887
Andre renteinntekter	20 800
SUM FINANSINNTEKTER	**141 580**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 295 371
Pantegjeldsrenter	-287 526
Pantegjeldsrenter	-2 675 088
Pantegjeldsrenter	-3 738 668
Renter på leverandørgjeld	-40
Andre rentekostnader	-48
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 996 741**

NOTE 12
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**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2024	67 500	
Avskrevet tidligere	-7 232	
Avskrevet i år	-9 643	
		50 625
Gulvvaskemaskin		
Tilgang 2024	67 500	
Avskrevet tidligere	-7 232	
Avskrevet i år	-9 643	
		50 625
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**101 250**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 286**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2025 fakturert i 2026	68 412
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**68 412**

NOTE 15
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 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-32 367 927	
Økning tidligere år	-499 395	
Nedbetalt tidligere	7 548 015	
Nedbetalt i år	1 112 940	
		-24 206 367
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2017	-6 883 862	
Nedbetalt tidligere	1 263 440	
Nedbetalt i år	272 294	
		-5 348 128
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-60 100 000	
Nedbetalt tidligere	8 309 694	
Nedbetalt i år	1 204 189	
		-50 586 117
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-73 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 874 144	
Nedbetalt i år	764 781	
		-71 211 075
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-151 351 687**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Restanse OBOS Factoring	-8 423
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 423**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 987 100
Pantelån	151 351 687
TOTALT	**159 338 787**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.26
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

Heidi Romsaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Margrethe Ragnhild Janson Gustavsen og Amalie Halvorsen Ytreland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om dyrehold (punkt 4.1)

Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik: "Det er som hovedregel tillatt å holde ett dyr per leilighet. Styret kan etter søknad gi dispensasjon til å holde flere dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere."

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om forbud mot grilling på veranda

Forbud mot å grille på veranda

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Etablering av treningsrom i borettslaget – utredning og eventuell gjennomføring

Styret utreder og evt etablerer treningsrom i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet

Tillegg til § 4-3 Bygningsmessige arbeider, punkt (2): (2) Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Emil Holmeide Blattmann
- [ ] Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Aleksander Martin Gjøsæter
- [ ] Kirsti Moholdt

Sak 11 Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Atin Hejrani

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Emil Holmeide Blattmann

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ragnhild Sundsbak

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Elin Kolle

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SETRA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 123.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Margrethe Ragnhild Janson Gustavsen og Amalie Halvorsen Ytreland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **99**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Borettslaget hadde et årsresultat i 2025 på kr 5 834 357. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Disponible midler per 31.12 2025 var kr 6 377 430.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret er foreslått satt til kr 400 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om dyrehold (punkt 4.1)

Fremmet av: Aurora Gude (HV 68)

Jeg ønsker med dette å fremme et forslag til behandling på kommende generalforsamling vedrørende endring av borettslagets husordensregler om dyrehold.

Per i dag fremgår det at det kun er tillatt å holde ett dyr per leilighet. Jeg foreslår at denne bestemmelsen justeres slik at det åpnes for at styret kan gi dispensasjon for flere dyr, etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet.

Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik:

“Det er som hovedregel tillatt å holde ett dyr per leilighet. Styret kan etter søknad gi dispensasjon til å holde flere dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere.”

Formålet med forslaget er å sikre at regelverket gir rom for skjønnsmessige vurderinger i tråd med borettslagsloven § 5-11, samtidig som hensynet til øvrige beboere ivaretas.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret mener dagens begrensning på ett dyr per leilighet gir en tydelig og forutsigbar ordning som ivaretar bomiljøet. Selv om forslaget legger opp til at dyreholdet ikke skal være til

urimelig sjenanse, vil det i praksis være vanskelig å vurdere dette på forhånd. Eventuelle problemer oppstår ofte først etter at dyret er anskaffet, noe som kan føre til krevende situasjoner hvor dyreeier må avvikle dyreholdet. Dette anses som uheldig både for beboer og dyrevelferd. Man plikter å sette seg inn i husordensregler før kjøp av leilighet eller anskaffelse av dyr.

På generalforsamlingen i juni 2024 var spørsmålet om det skulle være tillatt med to dyr per leilighet oppe til behandling. Flertallet på generalforsamlingen stemte i imot forslaget om å endre husordensreglene slik at det ville blitt tillatt med to dyr per leilighet.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik: "Det er som hovedregel tillatt å holde ett dyr per leilighet. Styret kan etter søknad gi dispensasjon til å holde flere dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til urimelig sjenanse for øvrige beboere."
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om forbud mot grilling på veranda

Fremmet av: Tove Skoglund

Når grill(er) fyres opp i nærheten, er det bare ett å gjøre: trekke inn fra verandaen og "skalke alle luker".
Så er det jo sånn at våre små leiligheter har luftemuligheter kun på EN side, og når alt er lukket, blir det på varme sommerdager og -kvelder (som det sikkert blir flere av med årene) nær uutholdelig å oppholde seg både på verandaen og innendørs.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas. Styret har forståelse for at enkelte kan oppfatte dette som utfordrende, men vurderer at et generelt forbud mot grilling på veranda vil være et for inngripende tiltak.

> **Forslag til vedtak:**
> Forbud mot å grille på veranda
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **98**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Etablering av treningsrom i borettslaget – utredning og eventuell gjennomføring

Styret ønsker å etablere et treningsrom i borettslaget, dersom egnet fellesareal finnes og tiltaket er gjennomførbart.

Bakgrunnen for forslaget er et ønske om å styrke bomiljøet og vurdere om eksisterende fellesareal kan brukes på en måte som kommer beboerne til gode.

> **Forslag til vedtak:**

> Styret utreder og evt etablerer treningsrom i borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet

Styret foreslår en presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet. Bakgrunnen er behov for å tydeliggjøre at flytting av kjøkken ikke er tillatt, da det synes å være usikkerhet rundt dette. Slik ombygging har heller ikke tidligere vært tillatt. Flytting av kjøkken og tilsvarende inngrep vil normalt ikke kunne oppfylle kravene i teknisk forskrift (TEK), og kan i tillegg medføre uheldige konsekvenser. Eksempelvis vil etablering av kjøkken i åpen løsning over rom som benyttes som soverom kunne gi økt støybelastning. Videre er det uheldig å plassere rom med vesentlig ulik bruk over hverandre, og det kan oppstå risiko for fuktproblemer som følge av utilstrekkelig ventilasjon. På denne bakgrunn foreslår styret følgende tillegg i vedtektene:

Forslag til vedtak:

Tillegg til § 4-3 Bygningsmessige arbeider, punkt (2):

(2) Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Tillegg til § 4-3 Bygningsmessige arbeider, punkt (2): (2) Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styret har, etter vedtak på generalforsamlingen i 2025, fungert som valgkomite.

I år skal det velges to styremedlemmer for 2 år, og to varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Emil Holmeide Blattmann (80 stemmer)
Ragnhild Sundsbak (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Holmeide Blattmann
Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Martin Gjøsæter (78 stemmer)
Kirsti Moholdt (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Martin Gjøsæter
Kirsti Moholdt

11. Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Atin Hejrani (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atin Hejrani

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Holmeide Blattmann (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Holmeide Blattmann

12. 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:
Ragnhild Sundsbak (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Sundsbak

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Kolle (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elin Kolle

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. Med endring vedtatt på ordinær generalforsamling 13.06.2026.

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. Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.

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	201719318 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mie Marie Jørstad	

Adresse:	HOVSETERVEIEN 68	Eiendom:	31/333/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hovseterveien 68

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 201719318			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A103	19.12.2017	1/13
Fasade nordvest	A403-1	19.12.2017	1/18
Fasade sørøst	A403-2	19.12.2017	1/19
Fasade sørvest og nordøst	A403-3	19.12.2017	1/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
vest

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 12.12.2018

Deres ref.: Roger Wågsand	Vår ref.: 201712676-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 68 A-J	Eiendom:	31/333/0/0
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 68 A-J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av bad, mottatt 03.12.2018.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.12.2018 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 07.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201707898-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hildegunn Hølmebakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 68	Eiendom:	31/333/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Riving

Ferdigattest – Hovseterveien 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av skjermtak, mottatt 5. september 2017

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 07.09.2017 av:

Hildegunn Hølmebakk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bjerke arkitektkontor
Måltrostveien 2B
0786 OSLO

27 DES. 2006
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404666-13 Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 68B	Eiendom:	31/333/0/0
Tiltakshaver:	Kim Wong	Adresse:	Frognerveien 51, 0266 OSLO
Søker:	Bjerke arkitektkontor	Adresse:	Måltrostveien 2B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HOVSETERVEIEN 68B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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.

Ferdigattesten 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
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Olaf Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Kopi til:
Kim Wong, Frognerveien 51, 0266, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2021
	201502485 - 39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Spånberg	

Adresse:	HOVSETERVEIEN 68 A-B	Eiendom:	31/333/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Hovseterveien 68 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye boenheter og bruksendring 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 201502485			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/14
Plan 1 etasje	A68.4-01	08.06.2015	10/3
Plan 2 etasje	A68-3.02	08.06.2015	10/4
Fasade øst	A68.4.31	24.04.2015	11/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Celine Spånberg - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SETRA BORETTSLAG, v/OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.07.2021
	201502485 - 39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Spånberg	

Adresse:	HOVSETERVEIEN 68 A-B	Eiendom:	31/333/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Hovseterveien 68 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye boenheter og bruksendring 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 201502485			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/14
Plan 1 etasje	A68.4-01	08.06.2015	10/3
Plan 2 etasje	A68-3.02	08.06.2015	10/4
Fasade øst	A68.4.31	24.04.2015	11/5

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Celine Spånberg - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SETRA BORETTSLAG, v/OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autronica Fire and Security AS
Postboks 5620
7483 TRONDHEIM

Dato: 13.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201302900-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 68 A - B	Eiendom:	31/333
Tiltakshaver:	Setra Borettslag v/ OBOS	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Autronica Fire and Security AS	Adresse:	Postboks 5620, 7483 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVSETERVEIEN 68 A - B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2013 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Setra Borettslag v/ OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
rolf.schmitz@vav.oslo.kommune.no

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autronica Fire and Security AS
Postboks 5620
7483 TRONDHEIM

Dato: 13.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201302900-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jetmir Sahani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 68 A - B	Eiendom:	31/333
Tiltakshaver:	Setra Borettslag v/ OBOS	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Autronica Fire and Security AS	Adresse:	Postboks 5620, 7483 TRONDHEIM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HOVSETERVEIEN 68 A - B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2013 av:

Jetmir Sahani - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Kopi til: Setra Borettslag v/ OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
rolf.schmitz@vav.oslo.kommune.no

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBGATA 58 OSLO 3 TLF 56 60
OV/DP

KOPI

Oslo, den 20/10-1976

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidested: Gnr.31/bnr.333 sl. 215 - Hovseterveien 68, Oslo 7
Saksnr.: 72/490
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende syn/ibruktakning: 9/7-1976
Bygningens art: Leilighetsblokk (høyhus) m/kontorer, butikker og industrilokaler (for bevegelseshemmede).
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1
Byggemelder: Ark.kontoret Rinnan og Tveten, Ullevålsveien 7, Oslo 1
Ansvarshavende: Murmester Ola Hafstad, Skjernveien 9, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal 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 merksom på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller større del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne sidstigere har tjent.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Rapport til Oslo bygningskontroll

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	960034625	97/70257
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	25. november 1997

Arbeidssted : 031/0333 Hovseterveien 68
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.

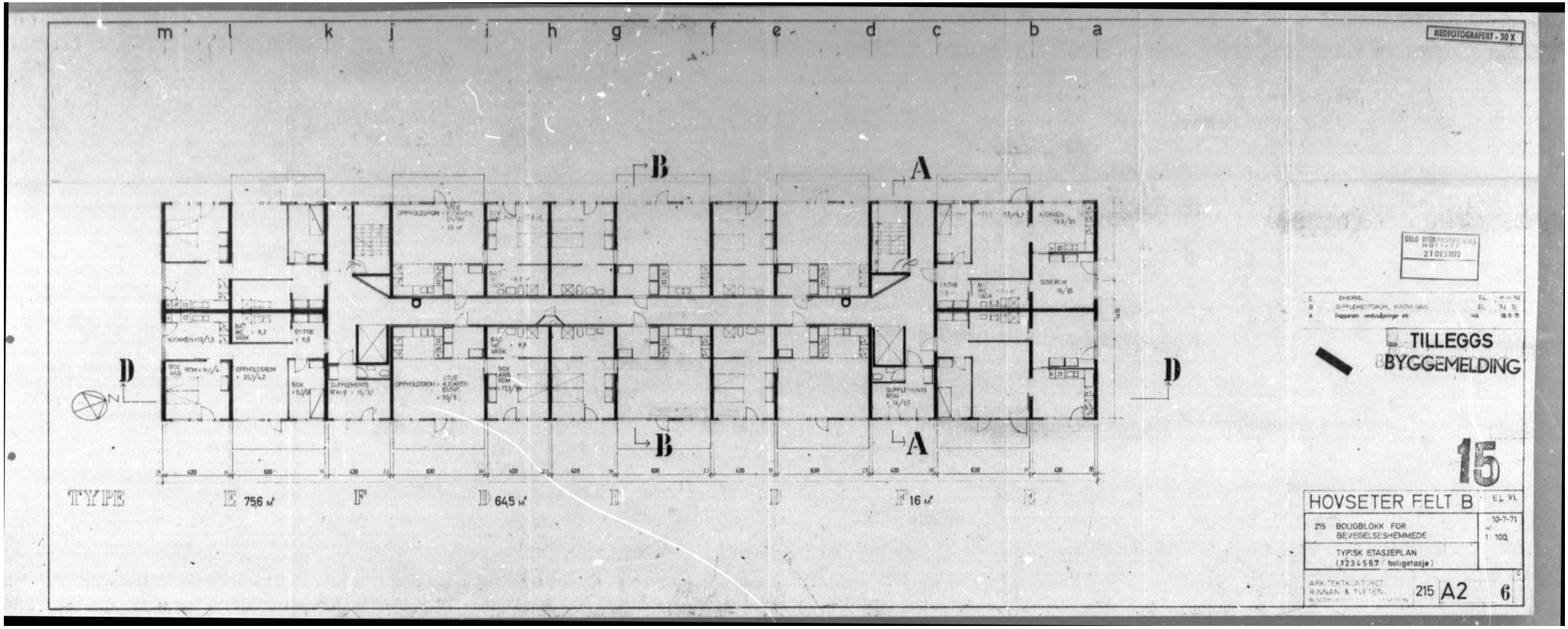
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

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


m l k j i h g f e d c b a
B
A
D
D
B
A
N
TYPE
E 75,6 m²
F
D 64,5 m²
D
D
F 16 m²
E
MEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSRÅDSKONTOR
21 DES 1972
C DIVERSE. EL. 19-11-72
B SUPPLEMENTSROM, VINDU GAVL EL. 24-12-72
A Inspeksjonsåpninger etc MA 18-8-71
TILLEGGS BYGGEMELDING
15
HOVSETER FELT B EL VL
215 BOLIGBLOKK FOR BEVEGELSESHEMMEDE
10-7-71
1:100
TYPISK ETASJEPLAN (2 3 4 5 6 7 boligetasje)
ARKITEKTKONTORET RINNAN & TVETEN
215 A2 6

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539299
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 333.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 31, bnr. 333.

GNR. 31 BNR. 333

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1974.

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

1675 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

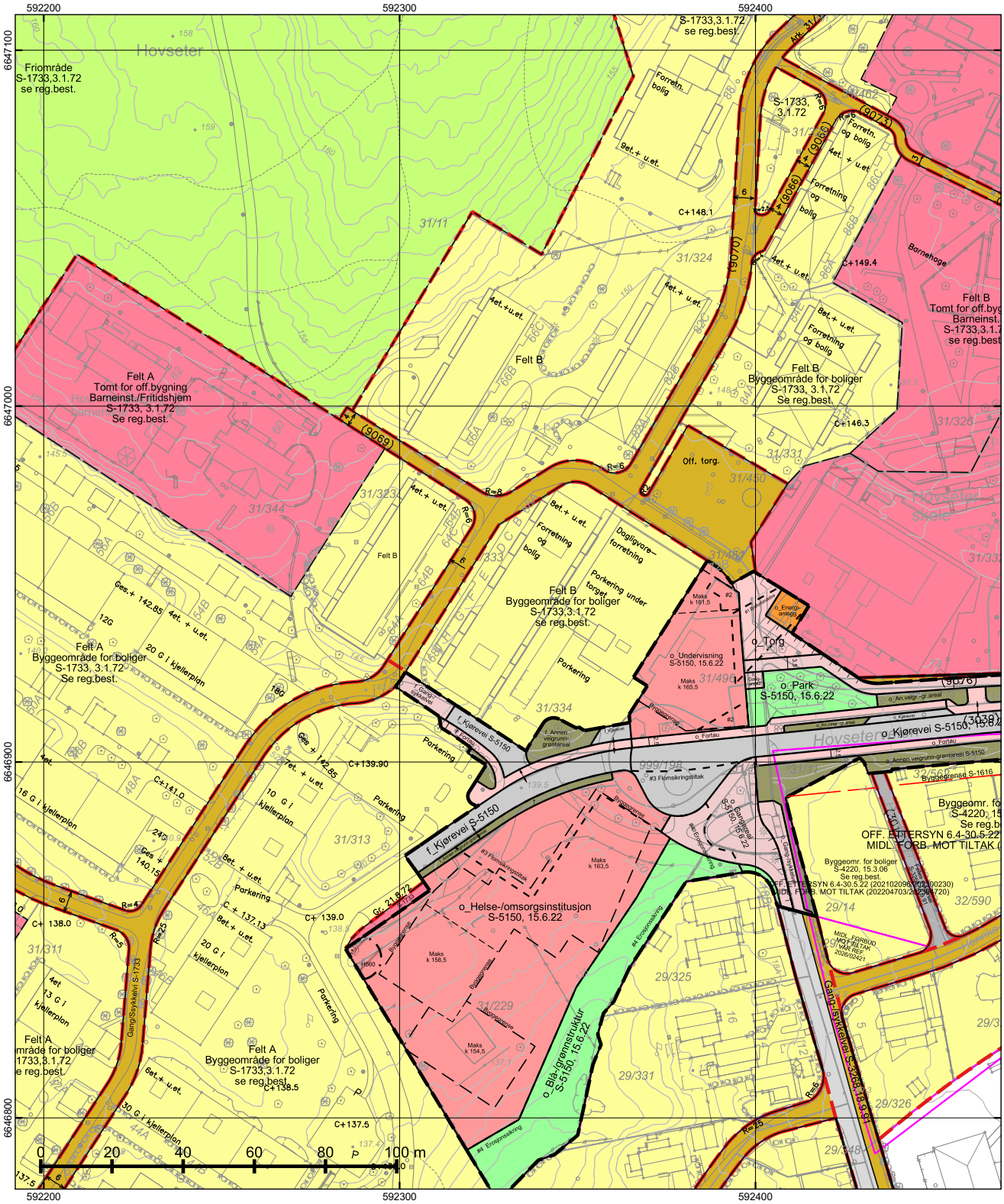
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

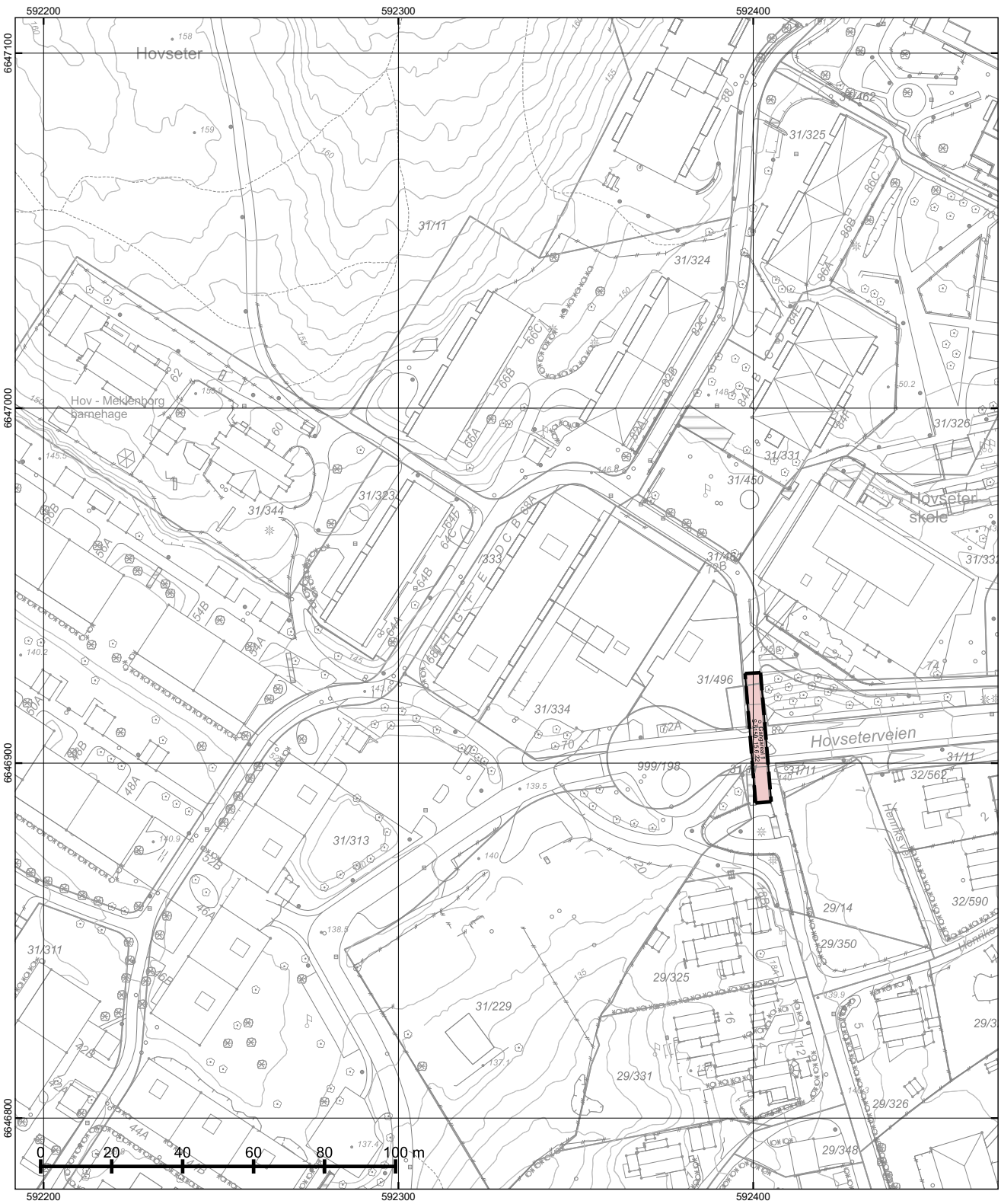
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162621/ 86539299
Adresse: Hovseterveien 68
Gnr/Bnr: 31/333

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

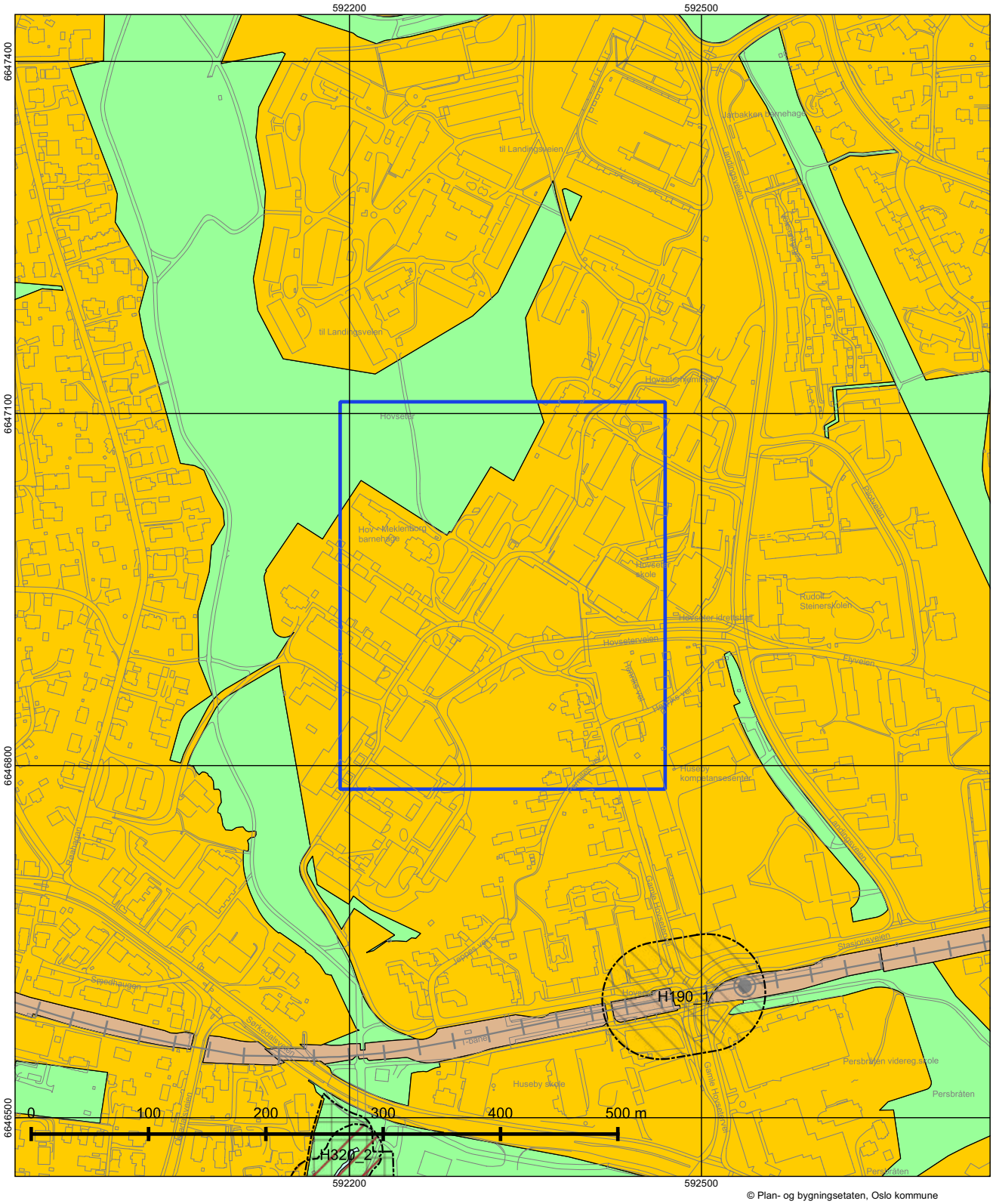
PlottID/Best.nr: 162621/ 86539299
Deres ref.:
Adresse: Hovseterveien 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/333

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162621/86539299
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1733

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

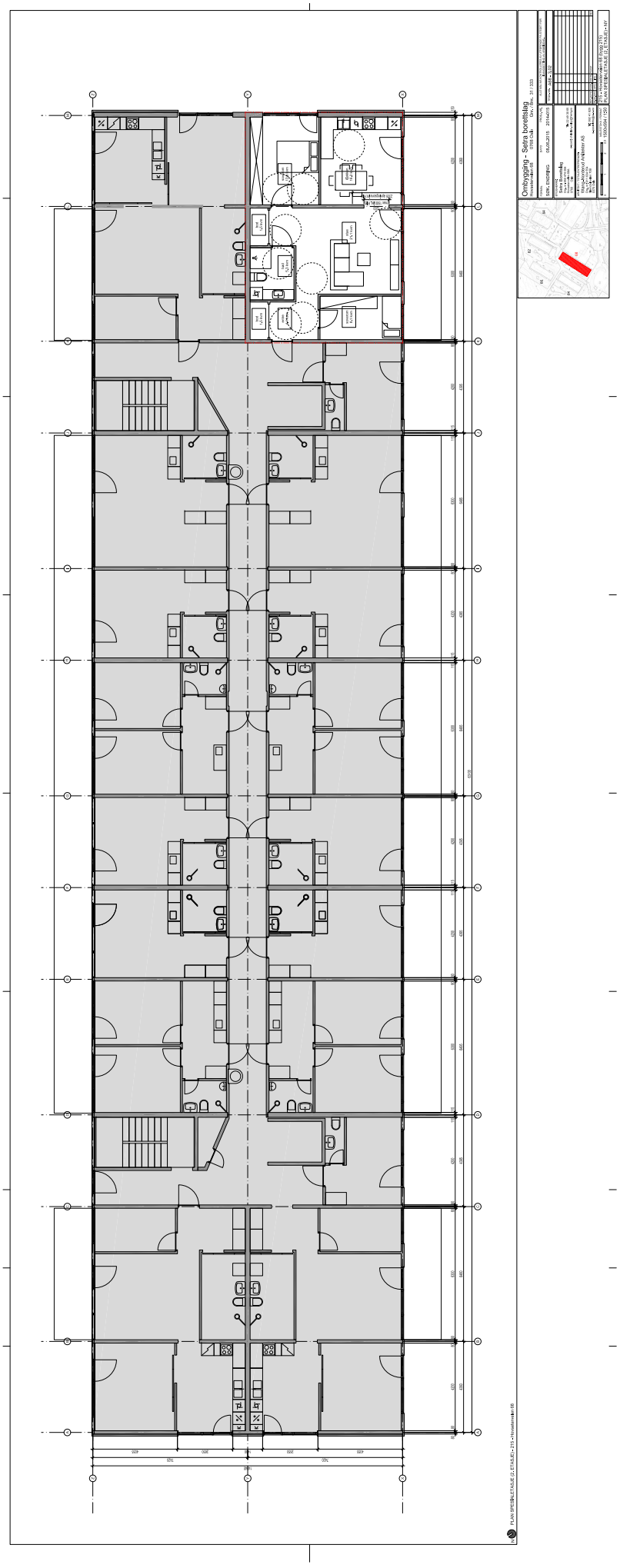
§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

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

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

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

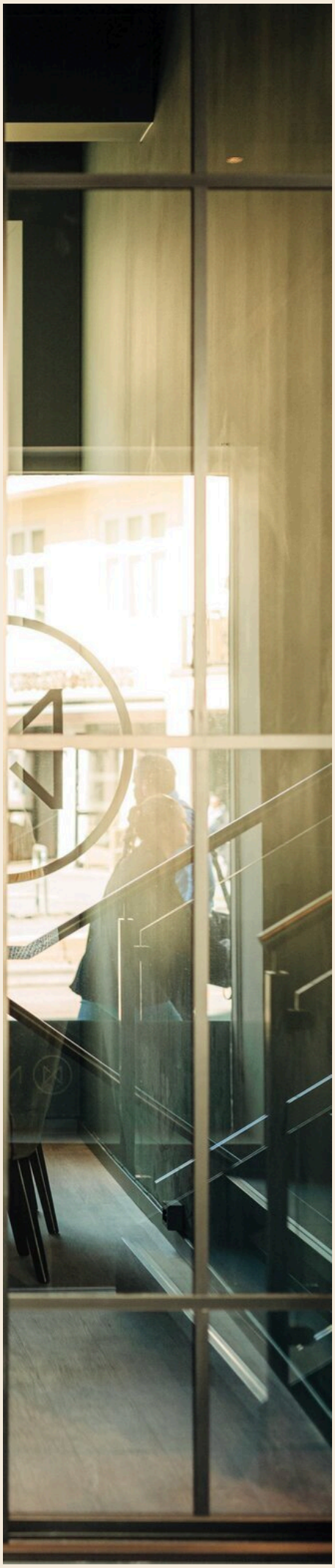
§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Griniveien 4c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovseterveien 68B 0768 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 333 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575