



Æ

Hovseterveien 82B

0768 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	195

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hovseterveien 82B, 0768 OSLO, Etasje: 1

MATRIKKEL

Andelsnr. 268 Orgnr. 950474084 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 39 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 36 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Boden i kjeller stor 3 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 36 kvm, Bruksareal: 39 kvm, BRA-i: 36 kvm , BRA-e: 3 kvm , TBA: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1975

TOMT

Eiet tomt 5460 kvm

PRISANTYDNING

3 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Daniel Buchhave
Rapportdato: 04.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 279 000,- pr. 01.04.24
Andel fellesformue: kr. 14 828,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)
kr 279 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 479 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 488 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 496 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 750,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 3 287,-
Kabel-tv: kr. 463,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, kabel-TV og bredbånd, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles forsikring, renter og avdrag felles lån. m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS Facotring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Hanne Norås

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Hovseterveien 82B!

Dette er en lekker og moderne 2-roms leilighet, modernisert om

omgjort i regi av borettslaget i 2020. Leiligheten har en fin planløsning, meget arealeffektiv og er godt utnyttet. "Flytt rett inn"-standard med tidsriktige og moderne fargevalg gjør det enkelt å sette sitt preg på leiligheten.

Her vil du bo i et veletablert boligområde på Hovseter med marka som nærmeste nabo. Samtidig har du kort vei til kollektivtransport og butikker både på Hovseter Torg og Røa sentrum.

- Perfekt førstegangskjøp!
- Moderne leilighet med standard fra 2020
- Varmtvann, tv og internett inkl. i felleskostnader
- Lagringsplass i bod
- Gulvvarme i alle gulv
- Nyrehabilitert borettslag med bl.a. nye fasader, vinduer og terrasse
- Kort vei til t-bane, marka og Røa sentrum

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Det er umiddelbar nærhet til Hovseter Torg der det er frukt- og grønthandel og en Rema 1000 butikk. Med kort vei til Røa sentrum har du et godt utvalg av butikker og servicefasiliteter. Røa torg har blitt et naturlig samlingspunkt for mange hyggelige aktiviteter. Torget har kafeer og restauranter med uteservering, der det også er mulig å ta med seg kaffekoppen og strekke seg ut på torget. Rett ved torget finner du ett av Deichmann bibliotekene, samt selskapslokalet i Samfunnshus Vest. Nye Røa torg byr også på en rekke butikker og servicetilbud som Vinmonopolet, Åpent Bakeri, indisk restaurant, stor Coop Mega butikk, Apotek1, Norli bokhandel, Christiania Glassmagasin, Vic dame- og herreklær og Godteshop m.m. På Røa ligger også treningssentrene Evo og SATS, samt Røa bad med svømmehall og velvære.

På Røa er det også tannlege, fysioterapeut, kiropraktor og osteopat. På Huseby, rett ved Hovseter T-banestasjon vil du blant annet finne et legesenter og Coop Extra med post i butikk. Det er også kort vei til CC-Vest, Eiksmarka og Østerås.

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, steinlagte områder, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sittegrupper og utebelysning.

TOMT

Eiet tomt, 5460 kvm

Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst- og stikkveier, sittebenker, plenarealer, busker, trær og annen beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

I nærområdet er det gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Hovseter t-bane stasjon ligger ca. 6-7 minutter unna, hvor linje 2 Østerås/Ellingsrudåsen tar deg til blant annet Nationaltheatret på ca. 11 min. Det er også få minutters gange til bussforbindelser fra Landingsveien (linje 46). Nattbuss og flybuss ved Huseby skole.

FRITIDSTILBUD

I umiddelbar nærhet vil du finne Mærradalen; fine turstier om sommeren og preparerte løyper om vinteren som fører opp til marka. Gang- og sykkelvei til Bogstad med blant annet Bogstadvannet med parkeringsmuligheter like ved badevannet. Her vil du finne en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering, samt flott skøytebane på vinterstid. Her finner du Bogstad gård med kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Du har i tillegg golfbanen ved Bogstadvannet, som er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard. Det legges kunstisbane på deler av golfbanen på vinteren, samt fine turveier rundt vannet på sommerstid.

Innhold

INNEHOLDER

Entré med åpen løsning mot stue/kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 4 etasjer, samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pussede/malte flater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon.

Ytterdører

Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB.

Terrassedør med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall og tre-lags glass fra 2019.

Vinduer

Vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall og tre-lags glass fra 2019.

Terrasse

Terrasse oppmålt til 10 kvm og er belagt med belegningsstein og har blomsterkasser av tre som skjerming mot fellesområde. Det

er montert utebelysning og stikkontakt på vegg.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod i nabobygg oppmålt til 3 kvm.

Utvendig adkomst til nabobygg via fellesområde.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Det er lagt plater med flismønster mellom benkeskap og overskap, samt at det er montert godt med benkebelysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin og nedfelt keramisk platetopp. Ventilator er plassert i overskap over platetopp. Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet.

BAD

Flislagt baderom fra 2020 med gulvvarme, pusset opp i regi av borettslaget. Nedsenket himling med malt flate. Baderommet er innredet med et vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur, speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant, vegghengt toalett med innebygget sisterner, samt dusjhjørne med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Ved funksjonstesting av avtrekksventil ble det registrert redusert effekt. Ukjent årsak. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle behov for tiltak.

Koblinger for vannrør ved stoppekraner er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.

Det er noe fukt-/svelleskader på servantskap.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med en-stavs parkett. Det er gulvvarme i stue, kjøkken og soverom.

Vegger og himlinger med malte slette flater.

TAKHØYDE

Bad: 2,22 meter

Øvrige rom: 2,39 meter

VVS OG TEKNISK

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Teknisk anlegg fra 2020.

Vannrør av type rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad.

Stoppekraner plassert i himling på bad.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 26.07.2021 som omhandler bruksendring fra næring til syv boenheter i underetasjen.

Det foreligger ferdigattest datert 30.03.2021 som omhandler rehabilitering og oppgradering av fasader.

Det foreligger ferdigattest datert 20.10.1975 som omhandler boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 10.04.2019.

Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Selger har satt opp delevegger i stue i 2021 for å etablere soverom. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg utenfor bad.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det

elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme på bad, stue, kjøkken og soverom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød -
Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 750,- pr.mnd.
Varmtvann, kabel-TV og bredbånd, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold, felles forsikring, renter og avdrag felles lån. m.m.
Herav:
Felleskostnader: kr. 3 287,-
Kabel-tv: kr. 463,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBBK02-98207575232
Type lån: Serie
Restsaldo: kr. 26 061 267,-
Restløpetid: 23 år 5 md.
Terminer per år: 12
Rente: 5,45%, flytende
Andel restsaldo: kr. 0,-
Kapitalkostnader: kr. 0,-

Lånenummer: OBBK04-98207602744
Type lån: Annuitet
Restsaldo: kr. 52 547 544,-
Restløpetid: 23 år 7 md.
Terminer per år: 12

Rente: 5,45%, flytende
Andel restsaldo: kr. 111 824,-
Kapitalkostnader: kr. 704,-

Lånenummer: OBOS08-98207761095
Type lån: Annuitet
Restsaldo: kr. 72 458 023,-
Restløpetid: 35 år
Terminer per år: 12
Rente: 5,45%, flytende
Andel restsaldo: kr. 154 202,-
Kapitalkostnader: kr. 824,-

Lånenummer: OBOS09-98207602728
Type lån: Annuitet
Restsaldo: kr. 5 792 303,-
Restløpetid: 15 år
Terminer per år: 12
Rente: 5,45%, flytende
Andel restsaldo: kr. 12 321,-
Kapitalkostnader: kr. 101,-

De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 279 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Regnskap 2022

Borettslaget hadde i 2022 driftsinntekter på kr. 17 650 390,- og driftskostnader på kr. 11 112 449,-.

Etter finansposter viser resultatregnskapet et årsresultat på kr. 2 753 325,-. Overskuddet ble overført til reduksjon av udekket tap.

Budsjett 2023

Resultatregnskapet viser budsjetterte driftsinntekter på kr. 21 281 000,- og driftskostnader på kr. 11 025 200,-. Budsjettert årsresultat er beregnet til et overskudd på kr. 3 363 800,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6646288

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 937 903,- Som sekundærbolig Kr. 3 564 032,-

BORETTSLAG

Borettslag: Setra borettslag, Orgnr: 950474084
Setra Borettslag er et hyggelig borettslag som ligger på Røa/Hovseter, og består av 276 andelsleiligheter: Hovseterveien 64-66-68, Hovseterveien 82-84. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

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.

Forretningslokalene og supplementsrom vil bli indeksregulert årlig med 3% fra januar.

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral, og har avtale om vaktmestertjeneste med dem. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85 eller epost post@hovvakt.no. Åpningstiden er hverdager kl. 09:00 til 10:00 og kl. 13:00 til 14:00.

- Nøkkel- og skiltbestilling: Systemnøkler bestilles enten via styret eller Hovseter Vaktmestersentral, kostnaden belastes den enkelte.

- Skilt til postkassene bestilles av Mister Minit på Røa, telefonnummer 22 73 22 72.

- Styret har e-post: setra@styrerommet.no

Styret skal jobbe for å bedre utebelysningen i Setra Borettslag for å skape det lysere, triveligere og øke trygghetsfølelsen når det er mørkt. Dette er også et tiltak som vil øke sikkerheten til beboere og andre opp mot trafikk. Styret skal hente informasjon og forsøke å samarbeide med utbygger av skolen og andre aktører som er aktuelle for å dele kostnaden med andre aktuelle.

Fremtidig vedlikehold i borettslaget

Uteområdene må tilbakestilles/utbedres etter alle prosjektene de siste årene. Styret lager en plan for alle uteområdene til borettslaget som inkluderer utbedring av områdene og vedlikehold, men ønsker flere innspill fra beboerne om hvordan de ønsker uteområdene.

Styret foreslår å hente inn pristilbud og få installert videoovervåkning i garasjeanlegget samt inngangspartiet i Hovseterveien 68B og 68J. Den øvre prisrammen er satt til kr. 500 000,- og pengene til anlegget hentes fra sparekonto.

Utført vedlikehold og rehabilitering

2018-2021

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 veranda ble modernisert. Vinduer, verandadører og ytterdører er også byttet. I tillegg har alle blokkene fått nytt låsesystem.

For mer informasjon om fasaderehabilitering se:

<https://setrabrl.no/projects/facade/>

Som en del av fasadeprosjektet har borettslaget gjort om næringslokalene på bakkeplan til totalt 16 leiligheter.

Overskuddet fra leilighetssalget skal brukes på å nedbetale lån.

2017

Rør- og våtroms rehabilitering.

Alle bad i borettslaget ble renoveret som en del av prosjektet. Når badet ble revet ble det boret hull gjennom alle etasjene for å trekke avløpsrør gjennom etasjene. Det ble montert nye rør, samt test av ny membran. Borettslaget har fellesanlegg for varmtvann.

For mer informasjon se: <https://setrabrl.no/projects/bath>

2013

Brannvarslingsanlegg og LED-lys.

I 2013 ble det etablert brannvarslingsanlegg i Hovseterveien 68 A og B. Årlig kontroll av brannsikringsutstyret ble utført, samt utskifting av hovedtavler og sikringsskap. LED- lys med beveggelsessensor ble installert i fellesarealene.

2011

I 2011 ble det utført utbedring av feil og mangler i sikringsskap. Det ble satt inn nye inngangsdører i næringslokalet og hovedinngang i Hovseterveien 84. Videre ble det satt inn nye røyklukter i henhold til dagens krav i Hovseterveien 64,66 og 82.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

Det kreves medlemskap i OBOS ved ervervelse av en bolig tilknyttet et OBOS borettslag. Innmelding koster kr. 500,-. 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.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget.

FORKJØPSRETT

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

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

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Avtalen med Telenor kalles Telenor Frihet M, som innebærer at hver leilighet har 240 poeng de kan bruke fritt hos Telenor slik at man selv kan bestemme over. Her er det

mulig å endre oppsettet hele tiden, så mange ganger man vil, dette gjøres på Telenors hjemmeside.
Dekoder og utstyr til internett er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg.

Callinganlegg montert.

DYREHOLD

Hund eller katt kan anskaffes etter godkjenning av styret og under forutsetning av undertegnelse av "Erklæring om dyrehold i Setra borettslag". Beboere som holder dyr har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

1976/2347-1/105 Rettighet tinglyst 02.02.1976

Rettighetshaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

LEIE AV AREAL

LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 10 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 119,470

LEIE MOT INNSKUDD

NOK 394.000

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN

SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

Gjelder denne registerenheten med flere

1977/6992-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 30.03.1977

BEST OM FELLES BRUK AV LEKEPLASSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1974/16449-1/105 Registrering av grunn tinglyst 30.08.1974

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten

samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Følgende plansaker foreligger hos Plan- og bygningsetaten i Oslo:

Saksnummer: 202302583 - Byggesak

Rammetillatelse er gitt for bruksendring fra næring til bolig i Hovseterveien 64 C.

For mer info:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202302583>

Saksnummer: 202210884 - Byggesak

Igangsettelse er gitt til oppføring av nytt bygg, og Hovseter ungdomsskole.

Oslo kommune skal bygge ut Hovseter skole i Hovseterveien 72. Eksisterende skolebygg totalrehabiliteres, det skal settes opp et nytt bygg på tomten og etableres en ny flott skolepark. Planlagt ferdigstilt høsten 2024.

Lenke til prosjektside og illustrasjoner:

www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/hovseter-skole-utvidelse/

Saksnummer: 201613348 - Reguleringssak

Det ligger planer om rivning av garasjeanlegg og bygging av boliger i Landingsveien 14. Planforslaget er til politisk behandling.

For mer info:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201613348>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)

kr 279 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 479 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 488 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 496 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 479 000,-) (Kr.45 000)

Tilrettelegging (Kr.11 900)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Markedspakke liten (Kr.16 900)

Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar per visning / overtagelse (Kr.2 950)

Totalt kr. (Kr.103 015)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0083

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de

opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeulingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Erik Høyem

SAKSBEHANDLERE

Erik Høyem

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmegler MNEF / Partner

Mob: 45 25 75 75 / E-post: erik@eie.no

Ida Lundøy Pedersen

Eiendomsmegler

Mob: 41 30 73 89

[/ E-post: ilp@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?













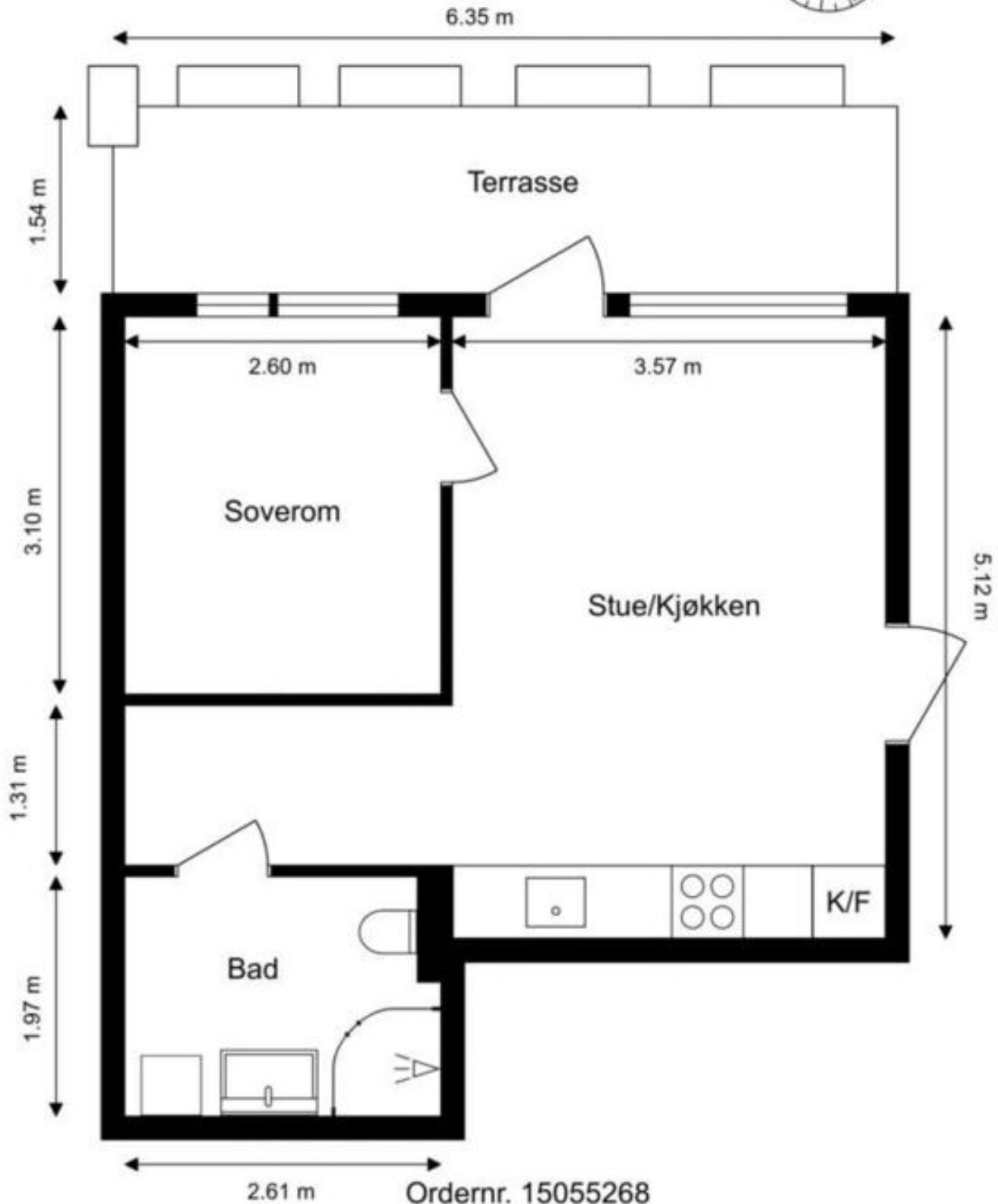






Hovseterveien 82B, 0768 OSLO

Leilighet - Underetasje





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



























RØA TORG











INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hovseterveien 82B
0768 OSLO
Gnr./Bnr.: 31/324
Andelsnr. : 268
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 39 m²

Totalt bruksareal (BRA): 39 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.04.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Daniel Buchhave

Mobil: 90913150

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.04.2024
Referansenummer	15055268
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0083
Hjemmelshaver/selger	NORÅS HANNE
Bygningssakkyndig inspektør	Daniel Buchhave
Tilstede på befaringen	Hanne Norås
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	04.05.2024 14:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hovseterveien 82B
Postnummer/sted	0768 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	31/324
Andelsnr.	268
Tomt	Eiet tomt: 5457 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1975		2020

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Setra Borettslag, beliggende i Bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Borettslaget består av 280 andeler og har felles tomteareal. Fellesområde opparbeidet med blant annet asfalterte adkomst- og stikkveier, sittebenker, plenarealer, busker, trær og annen beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med pussede/malte flater og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Terrassedør og vinduer med karmen/rammer av tre utvendig kledd med metall, og tre-lags glass fra 2019. Tilknyttet varmtvann. Oppvarming med elektrisitet.

Bygget gjennomgikk oppgraderinger/ombygging på innvendige og utvendige overflater i regi av borettslaget i 2020.

Leilighet beliggende i byggets underetasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré med åpen løsning mot stue/kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse.

Leiligheten disponerer en kjellerbod i nabobygg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - adkomst via entré		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje	36			36	10
	Entré med åpen løsning mot stue/kjøkken, soverom og bad.				Terrasse.
Kjeller nabobygg		3		3	
		Bod.			
SUM	36	3		39	10
Total bruksareal: 39 m²					

Kommentar til areal

Selger har satt opp delevegger i stue i 2021 for å etablere soverom.

Utgang fra stue til terrasse på 10 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjeller i nabobygg på 3 m2 (BRA-e). Utvendig adkomst til nabobygg via fellesområde.

Leiligheten inneholder 36 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - adkomst via entré

Baderom oppgradert i regi av borettslaget i 2020. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate. Vegghengt servantskap med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Dusj på gulv i hjørnet med innfellbare dører og nedsenket gulv i dusjsonen. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygd susterne. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg over toalett. Tilkomst til stoppekraner via luke i himling. Avtrekksventil på vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Ventilasjon	Ved funksjonstesting av avtrekksventil ble det registrert redusert effekt. Ukjent årsak. Bør undersøkes nærmere for å vurdere eventuelle behov for tiltak.
		Vannrør	Koblinger for vannrør ved stoppekraner er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.
		Sanitærutstyr / innredning	Det er noe fukt-/svelleskader på servantskap.
	TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot nabo/fellesareal. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter i matt hvit utførelse. Benkeplater av laminat. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ett-greps armatur. Plater med flismønster mellom benkeskap og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr og oppvaskmaskin. Nedfelt keramisk platetopp. Vegghengt ventilator. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestoppere.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning	
		Innredning	Plater på vegg mellom benkeskap og overskap er montert ujevnt i overganger.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs parkett. Gulvvarme i stue/kjøkken og soverom. Vegger og himlinger med malte slette flater. Garderobeskap på soverom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken (kryssmåling).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 5 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra 2020. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad. Stoppekraner plassert i himling på bad. Leiligheten har mekanisk ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TGIU

Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Bad 2,22 meter. Øvrige rom 2,39 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg utenfor bad.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2020.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert visuelle avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen ikke utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarsler.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannsløkkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Terrassedør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig kledd med metall, og tre-lags glass fra 2019.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydøstvendt terrasse på 10 m2. Terrassen er belagt med belegningsstein og har blomsterkasser av tre som skjerming mot fellesområde. Utebelysning og stikkontakt på vegg.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Platting

 **Platting**

Belegningsstein har behov for rengjøring/vedlikehold.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt FDV-Dokumentasjon, samt garantiskjema for varmekabel, datert 03.04.2020.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring ifm nytt elektrisk anlegg i leiligheten, datert 23.06.2020. Samsvarserklæring ifm varmekabel, datert 25.06.2020.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240083	
Adresse	Hovseterveien 82B			
Postnr.	0768	Sted	OSLO	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Hanne Norås	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 7 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn	Hanne	Etternavn	Norås	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

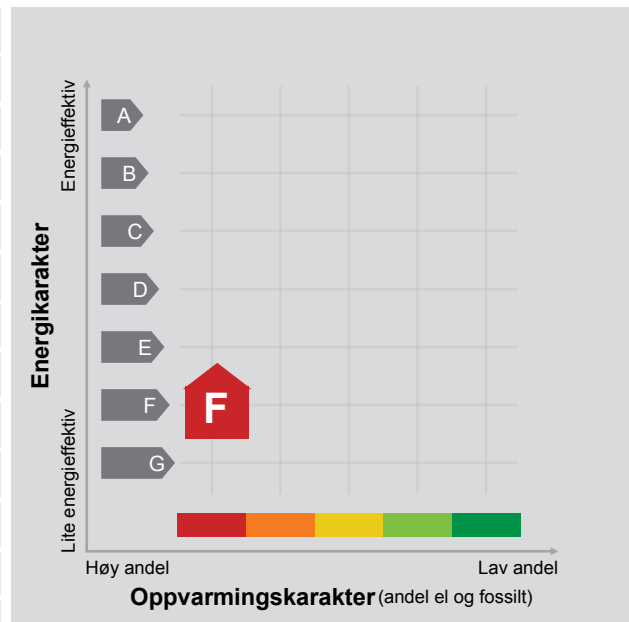
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Hovseterveien 82B
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	324
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80718241
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	cd9e1c8a-54fd-47de-a2ed-dac06854d94a
Dato	22.04.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovseterveien 82B	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0768	Gårdsnummer: 31
Sted: OSLO	Bruksnummer: 324
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: U0102	Festenummer: 0
Dato: 22.04.2024 9:22:46	Bygningsnummer: 80718241
Energimerkenummer: cd9e1c8a-54fd-47de-a2ed-dac06854d94a	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	37 m²
Totalt BRA	37 m²
Oppvarmet luftvolum	90 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,15 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	227,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	148,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	21,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	228,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 181 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	248,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 332 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	248,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 181 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 181 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 181 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 26.07.2021
201502502 - 31
Oppgis alltid ved henvendelse
Celine Spånberg

Adresse: HOVSETERVEIEN 64 A OG 82 Eiendom: 31/324/0/0
Tiltakshaver: SETRA BORETTSLAG Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Hovseterveien 64 A Og 82

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra næringslokaler til sammen sju boenheter i underetasjen, 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 201502502

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A64/A82-3.001	12.02.2015	1/13
Snitt - bygg 201	A64-3.21	29.04.2015	6/22
Snitt - bygg 203	A82-3.21	29.04.2015	6/23
Underetsaje Hovseterveien 64A			18/16
Plan leiligheter			18/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk 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

Celine Spånberg - saksbehandler

Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SETRA BORETTSLAG, v/OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:
Lars Gammelager

Vår ref. (saksnr.):
201719319 - 10
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Mie Marie Jørstad

Dato: 30.03.2021

Adresse: HOVSETERVEIEN 82
Tiltakshaver: SETRA BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 31/324/0/0
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Hovseterveien 82

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 201719319			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A-104	19.12.2017	1/12
Fasader	A404-1	19.12.2017	1/15

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Mie Marie Jørstad - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

vest

Kopi til:

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19^{te} OSLO 5 * 1152 60
OV/BP

KOPI

Oslo, den 20/10-1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 31/bnr. 324 Bl. 203 - Hovseterveien 82, Oslo 7

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemelder

Ark.kontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 1

Ansvarshavende

Murmester Ola Nafstad, Økerveien 9, Oslo 6

Journalnr.

72/614

Avsluttende synsforretning

4/6-1978

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

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

For bygningssjefen

Olav Vævre

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

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.04.2024.

Boligselskap: 414 Setra Borettslag
Organisasjonsnr: 950.474.084
Andelseier: Hanne Norås
Leieobjektnr: 1056
Adresse: Hovseterveien 82 B, 0768 OSLO
Andelsnummer: 268
Borettsinnskudd: kr 17.300,—
Hjemmeside: <http://setra.herborvi.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6646288.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnadene: Kostnader til kabel-TV og internett økes til kr 463 per andel fra 01.05.2024 grunnet prisøkning hos Telenor. For de som har garasje plass i Hovseterveien 70 økes leien til kr 1 100 fra 01.05.2024.
- Det fremkommer et tillegg for garasje for de som har garasje plass.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Rehabilitering/Større vedlikehold: Borettslaget har gjort om næringslokaler til leiligheter.
- Borettslaget har gjort om tidligere lokaler til 16 nye andeler.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje: Bruksrett følger de leilighetene som har fått tildelt garasje plass i Hovseterveien 70. Garasje tilknyttet leiligheten følger andelen ved salg. Dersom andelen har garasje plass i Landingsveien 14, er det per tidspunkt en kortsiktig leiekontrakt med ny hjemmelshaver.
- Parkering: Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkering hos Meklenborg Borettslag, kun til bruk av gjester.
- Bod medfølger leiligheten: Ja. I Hovseterveien 64, 66 og 82 er det bod i både gangen og kjeller.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei.
- Hjemmeside: www.setrabrl.no.

- Nøkkel - og skiltbestilling: Systemnøkler bestilles enten via styret eller Hovseter Vaktmestersentral, belastes den enkelte. Skilt til postkassene bestilles av Mister Minit på Røa, telefonnummer 22 73 22 72.
- Klausuler: Nei.
- Dekoder og utstyr til internett er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg samt brannslukningsapparat og 3 røykvarslere.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelser om adkomstrett og felles bruk av lekeplasser. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.
- Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Forretningslokalene og supplementsrom vil bli indeksregulert årlig med 3% fra januar. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.
- Borettslaget eier 14 objekter - supplementsrom (tidligere hybler/rom) som har fellesgjeld. Denne fellesgjelden, som borettslaget som eier hefter for, fordeles på andelene etter fordelingsnøkkelen ved innberetning av tredjepartsopplysninger. Det vil si hver andel har en fellesgjeld på leiligheten, samt andel av fellesgjeld på objektene/supplementsrommene borettslaget eier. Disse leies ut til andelseiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207575232 S		26.061.267,-	23 år 5 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK04-98207602744 A		52.547.544,-	23 år 7 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS08-98207761095 A		72.458.023,-	35 år	12		Flyt	5,45%
* OBOS09-98207602728 A		5.792.303,-	15 år	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.711,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.287,-
Kabel-tv/internett	424,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.750,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	247,-	13.147,-	14.828,-	284.430,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK04-98207602744	111.824,-	704,-
* OBOS08-98207761095	154.202,-	824,-
* OBOS09-98207602728	12.321,-	101,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Marte Roer tlf.22 85 08 68 ev. pr. e-post: anne.marte.roer@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Elin Kolle Hovseterveien 68 J, 768 OSLO, e-post: setra@styrommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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 garasje plass, 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.
- Andelsleier 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 renoverert 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, karmen 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@styrerrommet.no. Listene blir oppdatert hvert kvartal.

4.5 Postkasseskilt

Alle skal ha lik type skilt på postkassene og de skal plasseres inne i feltet som er avsatt til dette.

Skiltene skal være hvite med sort tekst.

Postkasseskilt kan bestilles hos leverandøren av postkassene. Send mail

til salg@servicegruppen.no med ønsket tekst. De koster ca kr 190, pr stk (pris 01.01.2022)

5. NYTTIG Å VITE

5.1 Hovseter vaktmestersentral

Vaktmester er på jobb mellom kl 0700 og 1500 på hverdager. Han har telefontid mellom kl. 09.00 10.00 og kl. 13.00 – 14.00. Tlf. 22 14 15 85.

Vaktmestersentralen har vakt og kan rykke ut til akutte hendelser lørdager og helligdager mellom kl 0800 og 1500. Ring tlf 22 14 15 85 og du blir satt over til den som har vakt.

5.2 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til andelseiere/bruksovertagere ved infoskriv, oppslag og info på Vibbo gjelder i tillegg til husordensreglene. Vaktmestersentralen og vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt. Henvendelser til styret vedrørende reglene, skal skje skriftlig på epost eller i postkasse. En gjør oppmerksom på at Setre Borettslags facebook-gruppe ikke er en kanal for henvendelse til styret, men en gruppe for generell informasjon og kontakt mellom beboerne. Informasjon som skal deles med beboerne vil bli lagt ut på Setrabrl.no og Vibbo som er de offisielle informasjonskanalene fremover. Nye infoskriv vil også bli hengt opp på infotavlene i inngangspartiene.

5.3 Andelseiers plikter

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til borettslagets områder. Leiligheten og fellesområder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Setra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 én 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 én 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 én 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (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 insekter 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 én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 forretningsfører 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.



Årsmøte 2023

Setra Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. juni - 24. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Setra Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. juni kl. 12:00 og lukker 24. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/414>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag: Treningsrom
7. Innkomne forslag: Parsellhage
8. Innkomne forslag: Installasjon av videoovervåking garasjeanlegg/inngangsparti høyblokker
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Cecilie Lunde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Berit Henriksen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 6

Innkomne forslag: Treningsrom

Forslag fremmet av:

Ingunn Stenberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Et av de ledige rommene/lokalene i feks 68-blokka kan bli gjort om til et treningsrom for beboerne i borettslaget. Dette vil gjøre det mer attraktivt for andre å flytte inn i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er ingen lokaler som direkte egner seg til dette i dag. Det krever i så fall en ombygning. pris for å etablere et trimrom er ikke kjent, men vil erfaringsmessig minimum ligge i overkant av kr 100 000. I tillegg vil det komme kostnader til innkjøpt av utstyr og vedlikeholdsavtaler på dette osv.

Styret er ikke negative til å etablere et trimrom, men det er mye som må avklares i forhold til støy, pris osv. Det er også ønsker om gjestehybel, verksted osv. i det som er veldig få ledige lokaler.

a)

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

- For Innkomne forslag: Treningsrom
- Mot Innkomne forslag: Treningsrom

b)

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

1. Det lages et trimrom i borettslaget for beboerne.
2. Styret utreder muligheten for trimrom, og igangsetter dersom det er gjennomførbart innenfor økonomiske og andre rammer og at en slik bruk ikke kommer i konflikt med regler og anbefalinger for støy i de tilstøtende leilighetene

Sak 7

Innkomne forslag: Parsellhage

Forslag fremmet av:

Ingunn Stenberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er et ønske om parsellhage på området til Setra. På enden mot de kommunale boligene kan det bli laget og gjerne bli satt opp et gjerde rundt.

Styrets innstilling

Styret støtter delevis forslaget.

Styret synes parsellhage er en god ide på dette området, men ønsker at det etableres en gruppe som skal planlegge og komme med et kostnadsoverslag på dette til styret. Alt det praktiske rundt etablering og drift av en slik parsellhage skal utføres av denne gruppen, men styret skal være med å utarbeide retningslinjer for bruk samt godkjenne kostnader. Gruppen bør bestå av minst 4 beboere, maks 6 stk. Beboer kan melde sin interesse for deltagelse på mail til setra@styrommet.no

Forslag til vedtak

Det lages en parsellhage på gressplen på nordsiden av Hovseterveien 82.

Sak 8

Innkommne forslag: Installasjon av videoovervåking garasjeanlegg/inngangsparti høyblokker

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Høsten 2022 opplevde borettslaget flere uheldige hendelser tilknyttet garasjeanlegget samt høyblokken i 68. Det ble i to tilfeller gjort innbrudd i garasjen hvor det ble skader på flere biler og andre kjøretøy.

I tillegg opplevde man i høyblokken 68 at uvedkommende utførte hærverk.

I løpet av 2024 er det også forventet at ny ungdomsklubb står ferdig. Denne vil ha inngangsparti ved garasjeporten i U3. Styret tror at et videoovervåkingsystem vil redusere sjansen for at garasjeanlegget blir brukt som oppholdsrom på kveldstid.

Som et tiltak mot dette foreslår styret at det installeres videoovervåking i garasjeanlegget samt inngangspartiene i 68B og 68J. Kamera vil også dekke ganger til garasjeanlegg. I 68 i K1, K2 og K3.

Vi har hentet inn flere pristilbud på dette. Pristilbudet varierte stort og billigste opplegg havnet like under 300.000,- Vi må hente inn nye tilbud, men det kan antas at fullverdig anlegg vil koste 3-500.000,-

Styret foreslår å hente inn pristilbud og få installert videoovervåking i overnevnte områder med en øvre prisramme på kr 500.000,-

Pengene til anlegget hentes fra sparekonto.

Forslag til vedtak

Det installeres et videovervåkingssystem i hht rammene i forslaget.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Cecilie Lunde
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atin Hejrani
Valgkomiteens innstilling
- Elin Kolle
Valgkomiteens innstilling
- Ragnhild Sundsbak
Valgkomiteens innstilling

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Catharina Ellingsæter
Valgkomiteens innstilling
- Geir Tore Bakken
Valgkomiteens innstilling
- Shoaib Mohammad Sultan
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Sigurd Hasle
Valgkomiteens innstilling
- Sondre Olsen

Valg av 1 delegert årsmøte hovseter v. Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert årsmøte hovseter v.:

- Michael Noor

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegert årsmøte hovseter v Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert årsmøte hovseter v:

- Ragnhild Sundsbakk

Valgkomiteens innstilling

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Shoaib Mohammad Sultan

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sondre Olsen

Valgkomiteens innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Cecilie Lunde	Hovseterveien 66 A
Nestleder	Rune T Larsen	Hovseterveien 64 A
Styremedlem	Elin Kolle	Hovseterveien 68 J
Styremedlem	Michael Noor	Hovseterveien 84 F
Styremedlem	Ragnhild Sundsbak	Hovseterveien 66 B
Styremedlem	Francesca Vyvial	Hovseterveien 64 B
Varamedlem	Martin Asheim	Hovseterveien 68 B
Varamedlem	Geir Tore Bakken	Hovseterveien 68 J
Varamedlem	Åsne Falk-Tveita	Hovseterveien 82 A
Varamedlem	Atin Hejrani	Hovseterveien 68 B
Varamedlem	Shoaib Mohammad Sultan	Hovseterveien 68 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Shoaib Mohammad Sultan	Hovseterveien 68 E

Varadelegert	
Sondre Olsen	Hovseterveien 64 B

Valgkomiteen

Nelly Spes Akeza	Hovseterveien 68 J
Sigurd Hasle	Hovseterveien 82 C
Åshild Kolås	Hovseterveien 82 C
Sondre Olsen	Hovseterveien 64 B
Andreas Wiel	Korningsveien 2

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Setra Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:

31 323 324 331 333

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

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

Setra Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret avholder jevnlig styremøter, men har i tillegg utstrakt kontakt mellom møtene. De siste årene har store og synlige prosjekter som fasade og bad blitt gjennomført, men det betyr ikke at borettslaget er ferdig med nødvendig vedlikehold. Det er stadig prosjekter som skal gjennomføres for å holde bygningsmassen vedlike. Ordinær daglig drift går også ved siden av prosjektene

Noe av det som har blitt utført i løpet av året er som følger:

- Husordensreglene har blitt oppdatert og hjemmesiden utvikles stadig med nyttig informasjon.
- Det har blitt installert felles brannvarslingsanlegg i Hovseterveien 84. Anleggene i nr 68 og 84 må kobles til brannvesenet ved utløst brannalarm og vi er i ferd med å få dette på plass.
- Det er hentet inn tilbud på maling av korridorer og trappeoppganger i høyblokkene samt legging av ny linoleum i korridorer. Front ble valgt og styret er veldig fornøyd med resultatet. Vi håper at beboerne hjelper til slik at det ikke blir skader/slitasje slik som det var tidligere. Boddører i trappeoppgangen i lavblokkene er også blitt malt.
- Innbrudd i garasjer har medført en del ekstraarbeid og styret har innhentet tilbud på kameraovervåking i garasjanlegget (se egen sak). Styret har også inngått en avtale om vaktrunde en gang pr natt samt mulighet for beboere å ringe Securitas hvis de opplever noe truende eller mistenkelig.

- Det er gått befaring med landskapsgartnere som skal gi tilbud på etablering av grillplass på gammel lekeplass, nytt tregjerde samt uteplass ved enden av 82A mot Frukt og Grønt. Det blir forhåpentligvis oppstart etter sommerferien. Av hensyn til sikkerhet har gammel sklie blitt fjernet.
- Ventilasjonsanlegget i HV84 har hatt problemer som det både har vært utfordrende og tidkrevende å finne ut av i tillegg til at det ikke har vært enkelt å få noen til å gjøre jobben som er nødvendig. I begynnelsen av juni kommer et firma og utbedrer det vi tror er problemet nå.
- Det er gjennomført en elsjekk av fellesareal i borettslaget. Noe er allerede rettet opp og vi er i ferd med å innhente tilbud på resterende arbeid.
- Julegranstenning og vårdugnad er gjennomført. Tidligere var det en velferdskomité som organiserte disse tingene. Styret ønsker seg at den gjenoppstår.
- Vi har hentet inn tilbud på årlig service på ventilasjonssystemene våre og service er gjennomført
- I Hovseterveien 68 er det gamle vaskeriet pusset opp og det er etablert et sykkelrom med vaskemuligheter. Innkjøp av sykkelstativ i to høyder pågår.
- Høye renteutgifter og økte kommunale avgifter påvirker økonomien til borettslaget. Det er derfor gledelig at vi har fått senket premien på borettslagets forsikring med kr 150 000,- pr år. Vi vil fortsette å se på muligheter for å spare der det er forsvarlig.
- Det er satt opp belysning på fasaden på forsiden på Hovseterveien 64 og 66 noe som har gjort det betraktlig lysere på kveldstid.
- Oppfølging av forsikringssaker tar tid og er krevende. Vi oppfordrer alle beboere til å ha en god innboforsikring.

Fremover har vi bla planer om å lage en gjestehybel som beboerne kan leie til besøkende. Vi vil også undersøke mulighetene for å installere solcellepanler på blokkene. Gjenstår fremdeles en del arbeid med uteområdene, men vi håper at de blir ferdigstil i løpet av høsten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilbakebetaling av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert fordi det er brukt mindre på større vedlikehold enn forventet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteoppgang.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Setra Borettslag.

Lån

Setra Borettslag har lån fire lån i OBOS Banken. Det er tre annuitetslån med månedlige forfall og en flytende effektiv rente på 4,13%. I tillegg er det et serielån med samme betingelser. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er på kroner 270 376. Dette er en økning på kroner 10 896 fra 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Hovseter Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 15. juni 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 861 833	8 678 416	8 861 833	6 896 774
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 752 325	44 167 798	3 483 000	3 363 800
Fradrag for anlegg under utførelse		0	9 289 730	0	0
Fradrag for tilgang bygning		0	-25 993 181	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	1 650 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 378 777	-29 367 954	-4 680 000	-3 797 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	294 700	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 487	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-337 120	141 324	0	0
Investerings i aksjer/andeler		0	1 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 965 060	183 417	-1 197 000	-433 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 896 773	8 861 833	7 664 833	6 463 574
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		10 102 913	14 812 835		
Kortsiktig gjeld		-3 206 140	-5 951 002		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 896 773	8 861 833		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 544 649	19 409 440	19 474 000	21 281 000
Ladeinntekter el-bil		70 131	46 260	0	0
Salg av leiligheter		0	48 224 052	0	0
Andre inntekter	3	35 610	42 579	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 650 390	67 722 331	19 474 000	21 281 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-130 016	-155 364	-155 000	-155 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-52 775	-30 000	-30 000
Andre honorarer		0	-27 000	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-259 480	-253 150	-261 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-29 436	-52 817	-60 000	-50 000
Kontingenter		-55 200	-55 200	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-2 398 842	-12 063 507	-4 470 000	-1 570 000
Forsikringer		-831 750	-778 038	-817 000	-915 000
Kommunale avgifter	9	-2 129 252	-2 027 447	-2 066 000	-2 495 200
Energi/fyring		-1 613 214	-1 554 681	-1 300 000	-1 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 263 852	-1 255 649	-1 350 000	-1 350 000
Andre driftskostnader	10	-2 036 906	-2 334 185	-2 440 000	-2 485 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 112 449	-20 959 812	-13 371 000	-11 025 200
DRIFTSRESULTAT		6 537 940	46 762 519	6 103 000	10 255 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 013	25 863	0	0
Finanskostnader	12	-3 852 629	-2 620 584	-2 620 000	-6 892 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 785 616	-2 594 720	-2 620 000	-6 892 000
ÅRSRESULTAT		2 752 325	44 167 798	3 483 000	3 363 800

Overføringer:

Reduksjon udekket tap 2 752 325 44 167 798

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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	90 997 587	90 997 587
Tomt		537 899	537 899
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	656 810	319 690
Miljøbankkonto, øremerket		298 455	0
SUM ANLEGGSMIDLER		92 490 751	91 855 176
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		7 126	0
Forskuddsbetalte kostnader		329 390	325 801
Andre kortsiktige fordringer		0	23 545
Driftskonto OBOS-banken		1 134 676	3 270 817
Sparekonto OBOS-banken		5 862 728	8 423 679
Sparekonto OBOS-banken II		2 768 994	2 768 994
SUM OMLØPSMIDLER		10 102 913	14 812 835
SUM EIENDELER		102 593 664	106 668 011
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 276 * 100		27 600	27 600
Udekket tap	14	-70 296 967	-73 049 291
SUM EGENKAPITAL		-70 269 367	-73 021 691
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	161 372 823	165 751 600
Borettsinnskudd	16	7 987 100	7 987 100
Avsetning bomiljøtiltak		296 968	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		169 656 891	173 738 700
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		405 756	3 167 478
Påløpte renter		31 390	14 531
Annen kortsiktig gjeld	17	2 768 994	2 768 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 206 140	5 951 002
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 593 664	106 668 011

Pantstillelse	18	227 404 200	227 404 200
Garantiansvar	19	666 052	581 649

Oslo, 04.05.2023
Styret i Setra Borettslag

Hanne Cecilie Lunde /s/

Elin Kolle /s/

Michael Noor /s/

Ragnhild Sundsbak /s/

Francesca Vyvial /s/

Rune T Larsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 083 497
Garasjeanlegg Hovseterveien 70	1 761 130
Forretningslokale	1 133 662
Kabel-tv og internett	538 670
Landingsveien 14	162 000
Garasje	98 544
Eiendomsskatt	34 516
Fremleie tillegg	3 000
Kompensasjon skatt	-2 144 346

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **17 670 673**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-52 419
Garasjeanlegg Hovseterveien 70	-59 328
Forretningslokale	-13 527
Fremleie tillegg	-750

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **17 544 649**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	6 000
Nettinnbetalinger	9 110
Salg av nøkler	4 500
Parkering	6 000
Utleie	10 000

SUM ANDRE INNTEKTER **35 610**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
Andre personalkostnader	-80 666

SUM PERSONALKOSTNADER **-130 016**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og styremiddag for kr 2 739, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 710
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-12 695
Møteledelse, Fornebu forvaltning AS	-8 031
SUM KONSULENTHONORAR	-29 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren AS, leilighetsdører	-1 155 533
------------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE**VEDLIKEHOLD -1 155 533**

Drift/vedlikehold bygninger	-149 873
Drift/vedlikehold VVS	-60 415
Drift/vedlikehold elektro	-103 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-273 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-247 202
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-150 927
Kostnader leiligheter, lokaler	-51 011
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 050

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 398 842

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 608
Vann- og avløpsavgift	-1 291 972
Renovasjonsavgift	-753 673
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 129 252

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 500
Container	-75 614
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 405
Diverse leiekostnader/leasing	-270 940
Driftsmateriell	-11 633
Vaktmestertjenester	-879 401
Vakthold	-93 341
Renhold ved firmaer	-622 270
Andre fremmede tjenester	-3 588
Trykksaker	-10 773
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 739
Andre kontorkostnader	-440
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 999
Velferdskostnader	-26 864
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 036 906

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 097
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 536
Andre renteinntekter	4 380
SUM FINANSINNTEKTER	67 013

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-661 985
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-1 293 777
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken, lån 1	-1 747 605
Renter og gebyr på lån i OBOS-Banken, lån 2	-148 613
Renter på leverandørgjeld	-649
SUM FINANSKOSTNADER	-3 852 629

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.31/bnr.323 M. flere

Utleieleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr. 1038.

I tillegg har borettslaget 14 hybler hvor innskudd ikke er beregnet.: 42038, 42045, 43038, 43045, 44038, 44045, 45038, 46045 46038, 46045, 47038, 47045, 48038 og 48045.

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-32 367 927	
Nedbetalt tidligere	3 709 800	
Nedbetalt i år	1 112 940	
		-27 545 187

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-11 500 000	
Økning tidligere år	-48 600 000	
Nedbetalt tidligere	4 328 335	
Nedbetalt i år	1 626 045	
		-54 145 620

OBOS-banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-41 000 000	
Økning tidligere år	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 129 135	
Nedbetalt i år	1 328 986	
		-73 541 879

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-7 860 873	
Nedbetalt tidligere	1 409 930	
Nedbetalt i år	310 806	
		-6 140 137

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-161 372 823
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1975	-7 546 100
Øket 1998	-38 600
Øket i 2020	-107 700
Øket i 2021	-294 700

SUM BORETTSINNSKUDD	-7 987 100
----------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 987 100
Pantelån	161 372 823
TOTALT	169 359 923

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	90 997 587
Tomt	537 899
TOTALT	91 535 486

NOTE: 19

Selskapet eier 25,14 % av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral.

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering med etterisolering av vegger og tak. Planlagt oppstart: Første kvartal 2018. Kostnad og finansiering: Låneramme på kr 96 000 000.
2017	Rør - og våtromsrehabilitering	Planlagt oppstart: Oktober 2017. Kostnad og finansiering: Innvilget lån på kr 65 000 000 (ikke utbetalt per 06.07.17)
2013 - 2013	Brannvarslingsanlegg og LED-lys	I 2013 ble det etablert brannvarslingsanlegg i Hovseterveien 68 A og B. Årlig kontroll av brannsikringsutstyret ble utført, samt utskifting av hovedtavler og sikringsskap. Samtlige private sikringsskap og hovedtavler ble oppgradert i 2013. LED-lys I 2013 ble det installert LED-belysning med bevegelsessensor i fellesarealene.
2011 - 2011	Oppgradering av sikringsskap	Utbedring av feil og mangler i sikringsskap etter HMS-runde, utført i 2011.
2011 - 2011	Nye inngangsdører	Det ble i 2011 satt inn nye inngangsdører i næringslokalet og hovedinngang i Hovseterveien 84.
2011 - 2011	Røykluker	I 2011 ble det satt inn nye røykluker i henhold til dagens krav i Hovseterveien 64, 66 og 82.
2009 - 2009	Nytt porttelefonsystem	I 2009 ble det installert nytt porttelefonsystem med monitor og elektronisk nøkkelbrikke. Dette er installert i Hovseterveien 64, 66, 82 og 84.
1991 - 2005	Rehabilitering	Tekking av tak. Borettslaget tekket om alle tak i 1991 da takene var i tildels meget dårlig forfatning. Borettslaget er svært tilfreds med det arbeidet som ble utført. Utskifting av vinduer. Alle vinduer i leilighetene som ikke er tilknyttet balkongene, ble skiftet ut i 1991. Dette arbeidet var absolutt nødvendig å få gjennomført da karmen og vegger var preget av råte på grunn av lekkasjer. Styret søkte og fikk noe ENØK midler til å få gjennomført disse arbeidene. Nye inngangspartier. Alle inngangspartiene til oppgangene ble skiftet i 1993 da de gamle var i en meget dårlig forfatning, trekkfulle og nedslitte. Opprusting av lekeplassen. Den gamle lekeplassen mellom Hovsetervn. 66 og 82 bar preg av forfall og var nærmest gjengrodd med busker og kratt. Ny lekeplass og park ble derfor

	etablert i 1994 og er blitt et populært tilholdssted for både barn og eldre. Opprusting av røropplegget. Styret gjennomførte i 1995 -1996 en opprusting av røropplegget i Hovsetervn. 68. Alle stigeledninger og kraner er skiftet ut på varmtvanns sirkulasjonen. Opprustning av uteområdene Borettslagets uteområder ble rustet opp i løpet av 1997. Det ble satt ned kantstein langs alle kjøreveier og anlagt sitteområder mellom blokkene. I tillegg ble det plantet nye busker og stauder, og noen av plenene ble rehabilitert. Oppussing av oppganger og inngangspartier Flere av oppgangene fikk i løpet av 1997 reparert skader i vegger og tak samt fikk et etterlengtet strøk med maling. Utskifting av lysarmatur All lysarmatur i tilknytning til fellesarealene (ute og inne) ble i løpet av 1997 skiftet med ny armatur. Armaturen benytter sparepærer, og i tillegg er den utvendige armaturen tilknyttet fotoceller slik at lyset automatisk slås av på dagtid. Det er også satt opp ekstra lysmaster i borettslaget. Rehabilitering av balkonger Balkongene i borettslaget hadde i årenes løp utviklet betongsyke , dvs. økt karbonatisering av betongen. Dette medførte bl.a. alvorlig avskalling samt tiltagende rustangrep på armeringsjern. I løpet av 1997 ble derfor betongen i alle balkongene rehabilitert. Alle betongskader ble reparert, rustne armeringsjern fjernet, og alle dekker ble påført en diffusjonstett membran på oversiden. I tillegg ble alle fasadeplatene byttet ut og det ble satt opp en ny håndløper i sibirsk lerk. Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner Fasadene i 1. etasjene var etter hvert utsatt for alvorlige råteangrep, og vinduene var i en dårlig forfatning og trekkfulle. Isolasjonen i veggene var også dårlig i forhold til dagens standarder. Baldakinene var uestetiske og bidro til å gi inngangspartiene et lite tiltalende utseende. I løpet av 1997 ble derfor alle fasadene i 1.etasjene revet. Det ble bygget nye vegger i Leca isoblokk samt satt inn nye vinduer med energiglass. Nye baldakiner ble tegnet av Kleiven Arkitekter AS. Enkelte yttervegger
--	--

		(de gule) ble etterisolert (pussisolasjonssystem fra Snøland AS). Utskiftning av vinduer I Hovseterveien 68 og 84 ble alle vinduer og dører i trappeganger og korridorer skiftet i 2003. Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering I 2003/2004 ble det lagt nytt belegg med granitt, bygget ny fontene, satt ut krakker og utført beplantning. Videre ble alle veier og plasser rundt blokkene asfaltert. Nye kummer med flytende rammer ble montert. Ny kantstein ble lagt. Nye utelys satt opp. Nytt rekkverk i Hovseterveien 82 ble satt opp. Utskiftning av varmtvannstanker Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004. Utskiftning av heiser Utskiftning av samtlige heiser ble foretatt i 2005.
--	--	---

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 19.06.23 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 24.06.23

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

Hanne Cecilie Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Berit Henriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

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

Fortsetter på neste side

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag: Treningsrom

a)

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

☐ For innkomne forslag: treningsrom

☐ Mot innkomne forslag: treningsrom

b)

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

☐ Det lages et trimrom i borettslaget for beboerne.

☐ Styret utreder muligheten for trimrom, og igangsetter dersom det er gjennomførbart innenfor økonomiske og andre rammer og at en slik bruk ikke kommer i konflikt med regler og anbefalinger for støy i de tilstøtende leilighetene

Sak 7 Innkomne forslag: Parsellhage

Det lages en parsellhage på gressplen på nordsiden av Hovseterveien 82.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innkomne forslag: Installasjon av videoovervåking garasjeanlegg/inngangsparti høyblokker

Det installeres et videoovervåkingssystem i hht rammene i forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Cecilie Lunde

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Atin Hejrani

☐ Elin Kolle

☐ Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Catharina Ellingsæter

☐ Geir Tore Bakken

☐ Shoaib Mohammad Sultan

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Sigurd Hasle

☐ Sondre Olsen

Delegert årsmøte Hovseter V. (kun 1 skal velges)

☐ Michael Noor

Varadelegert årsmøte Hovseter V (kun 1 skal velges)

☐ Ragnhild Sundsbakk

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Shoaib Mohammad Sultan

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sondre Olsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2023 for Setra Borettslag

Organisasjonsnummer: 950474084

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. juni kl. 12:00 til 28. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Hanne Cecilie Lunde er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **95**

Antall stemmer mot vedtaket: **4**

Antall blanke stemmer: **18**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Berit Henriksen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **77**

Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **38**

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: **75**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne forslag: Treningsrom

Fremmet av: Ingunn Stenberg

Et av de ledige rommene/lokalene i feks 68-blokka kan bli gjort om til et treningsrom for beboerne i borettslaget. Dette vil gjøre det mer attraktivt for andre å flytte inn i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er ingen lokaler som direkte egner seg til dette i dag. Det krever i så fall en ombygning. pris for å etablere et trimrom er ikke kjent, men vil erfaringsmessig minimum ligge i overkant av kr 100 000. I tillegg vil det komme kostnader til innkjøpt av utstyr og vedlikeholdsavtaler på dette osv.

Styret er ikke negative til å etablere et trimrom, men det er mye som må avklares i forhold til støy, pris osv. Det er også ønsker om gjestehybel, verksted osv. i det som er veldig få ledige lokaler.

Avstemning i saken:

 **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **26**

Antall stemmer mot saken: **52**

Antall blanke stemmer: **39**

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

Ingen vedtak ble valgt siden saken ikke ble godkjent

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det lages et trimrom i borettslaget for beboerne.

Forslag til vedtak 2:

Styret utreder muligheten for trimrom, og igangsetter dersom det er gjennomførbart innenfor økonomiske og andre rammer og at en slik bruk ikke kommer i konflikt med regler og anbefalinger for støy i de tilstøtende leilighetene

Antall stemmer for vedtak 1: **9**

Antall stemmer for vedtak 2: **47**

Antall blanke stemmer: **39**

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

7. Innkomne forslag: Parsellhage

Fremmet av: Ingunn Stenberg

Det er et ønske om parsellhage på området til Setra. På enden mot de kommunale boligene kan det bli laget og gjerne bli satt opp et gjerde rundt.

Styrets innstilling

Styret støtter delevis forslaget.

Styret synes parsellhage er en god ide på dette området, men ønsker at det etableres en gruppe som skal planlegge og komme med et kostnadsoverslag på dette til styret. Alt det praktiske rundt etablering og drift av en slik parsellhage skal utføres av denne gruppen, men styret skal være med å utarbeide retingslinjer for bruk samt godkjenne kostnader. Gruppen bør bestå av minst 4 beboere, maks 6 stk. Beboer kan melde sin interesse for deltagelse på mail til setra@styrerommet.no

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Innkomne forslag: Installasjon av videoovervåking garasjeanlegg/inngangsparti høyblokker

Høsten 2022 opplevde borettslaget flere uheldige hendelser tilknyttet garasjeanlegget samt høyblokken i 68. Det ble i to tilfeller gjort innbrudd i garasjen hvor det ble skader på flere biler og andre kjøretøy.

I tillegg opplevde man i høyblokken 68 at uvedkommende utførte hærverk.

I løpet av 2024 er det også forventet at ny ungdomsklubb står ferdig. Denne vil ha inngangsparti ved garasjeporten i U3. Styret tror at et videoovervåkingsystem vil redusere sjansen for at garasjeanlegget blir brukt som oppholdsrom på kveldstid.

Som et tiltak mot dette foreslår styret at det installeres videoovervåking i garasjeanlegget samt inngangspartiene i 68B og 68J. Kamera vil også dekke ganger til garasjeanlegg. I 68 i K1, K2 og K3.

Vi har hentet inn flere pristilbud på dette. Pristilbudet varierte stort og billigste opplegg havnet like under 300.000,- Vi må hente inn nye tilbud, men det kan antas at fullverdig anlegg vil koste 3-500.000,-

Styret foreslår å hente inn pristilbud og få installert videoovervåking i overnevnte områder med en øvre prisramme på kr 500.000,-

Pengene til anlegget hentes fra sparekonto.

Forslag til vedtak:

Det installeres et videoovervåkingsystem i hht rammene i forslaget.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Cecilie Lunde (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hanne Cecilie Lunde

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Atin Hejrani (54 stemmer)

Elin Kolle (51 stemmer)

Ragnhild Sundsbak (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Atin Hejrani

Elin Kolle

Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Tore Bakken (45 stemmer)

Catharina Ellingsæter (49 stemmer)

Shoaib Mohammad Sultan (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Tore Bakken

Catharina Ellingsæter

Shoaib Mohammad Sultan

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigurd Hasle (52 stemmer)

Sondre Olsen (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigurd Hasle

Sondre Olsen

Delegert årsmøte Hovseter V. (1 år)

Følgende ble valgt:

Michael Noor (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Michael Noor

Varadelegert årsmøte Hovseter V (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Sundsbakk (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Sundsbakk

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Shoaib Mohammad Sultan (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Shoaib Mohammad Sultan

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Olsen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sondre Olsen

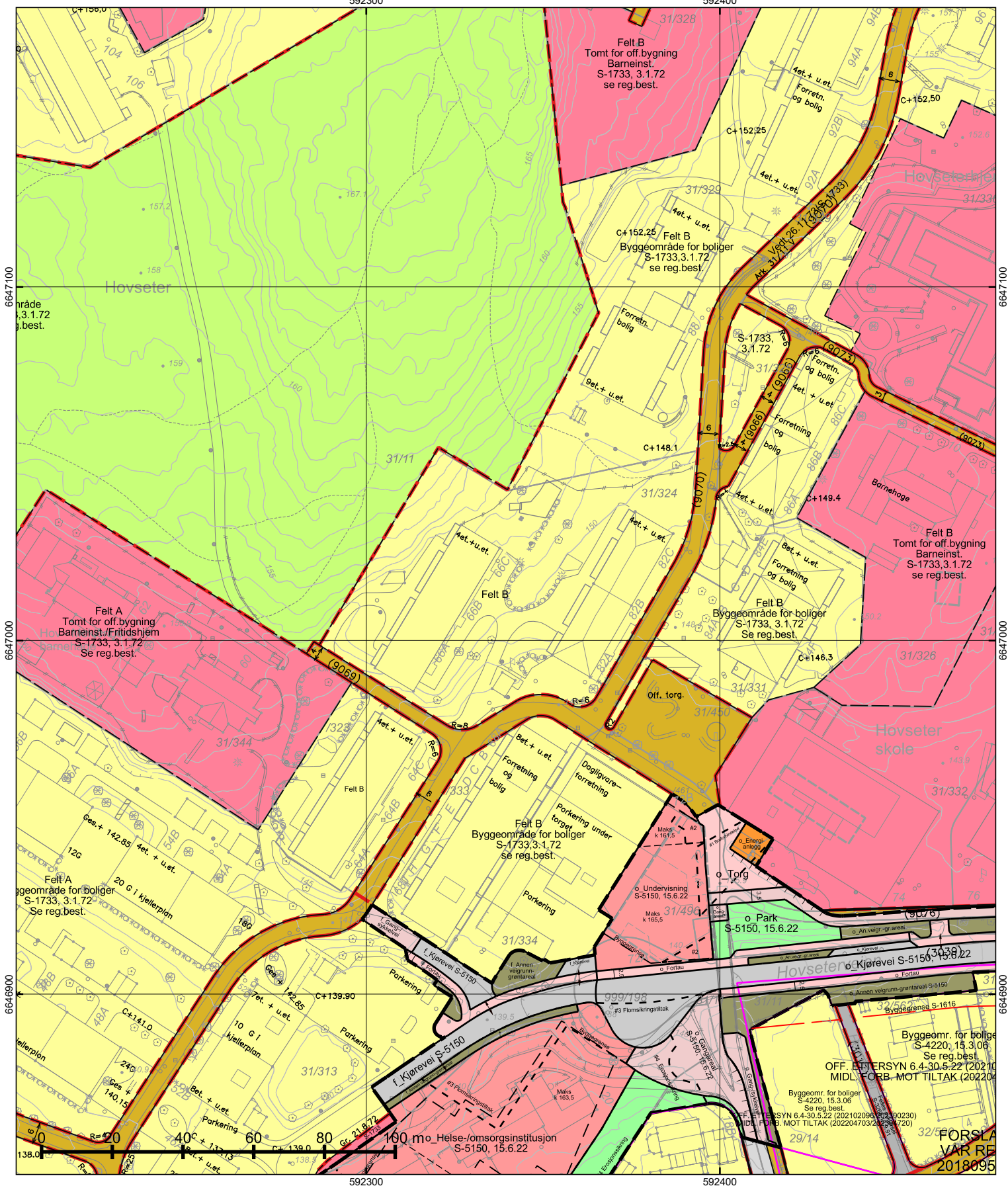
Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Hanne Cecilie Lunde

Protokollvitne 1

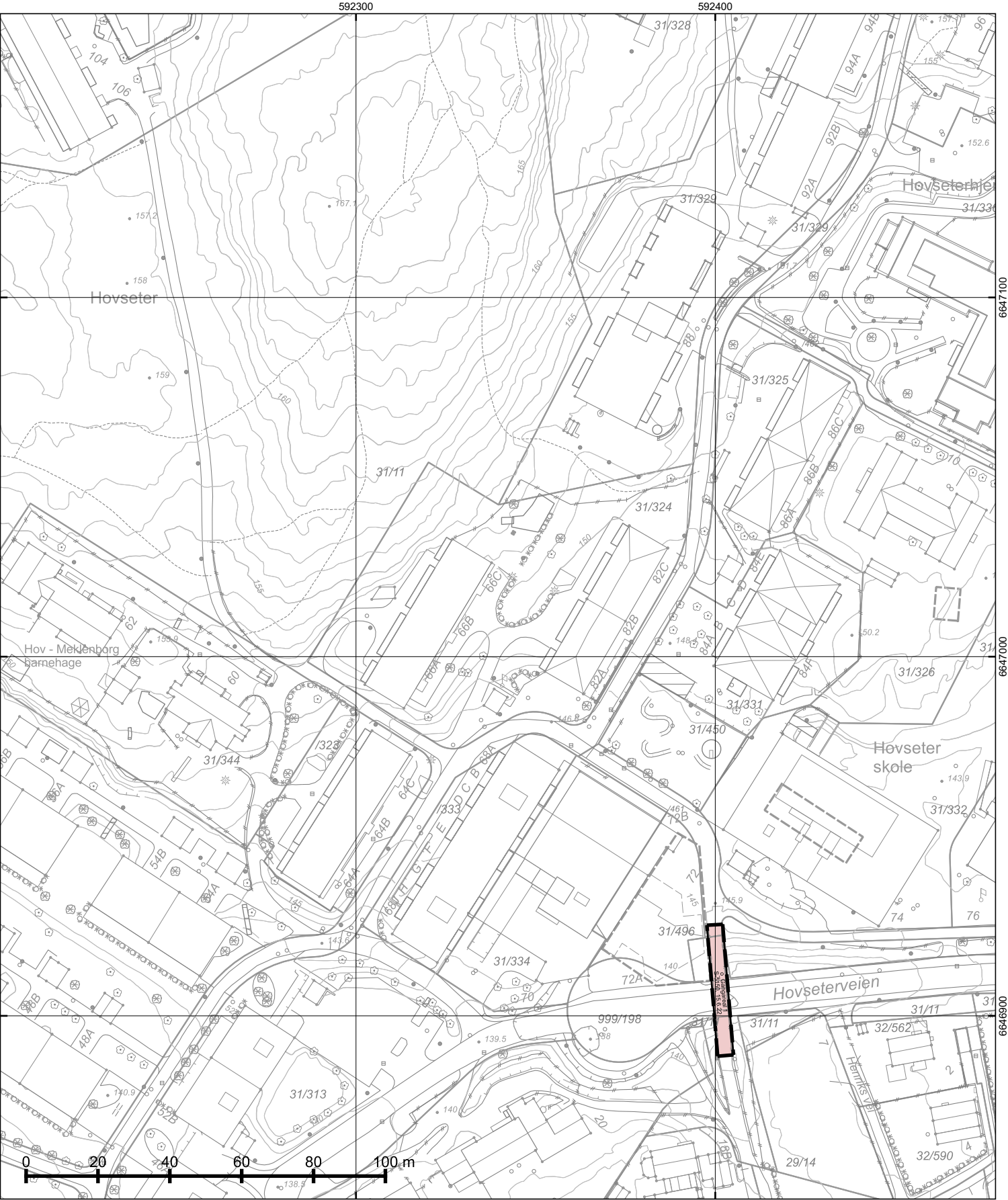
Navn: Berit Henriksen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 19.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 129438/ 86489298	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
	Adresse: HOVSETERVEIEN 82B	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 31/324	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oso

Dato: 19.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

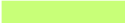
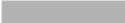


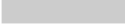
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2	
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 129438/ 86489298	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: HOVSETERVEIEN 82B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/324	

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	161 - Helse- og sosialinstitusjon
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

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

     | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

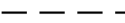
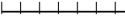
   RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

- - - - - RpRegulertHøyde

	Byggegrense
	Byggegrense
	Regulert støttetur
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

 Utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.04.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 129438/ 86489298	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: HOVSETERVEIEN 82B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/324	

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.

592200

592500

H320 2

Voksen skoleidrettsplass

Urbakken barnehage

til Landingsveien

til Landingsveien

Hovseter

Hov + Mektensborg barnehage

Hovseter skole

Hovseter kirkegård

Rudolf Steiner skole

Huseby kompiuterasenter

Hovseter

H190 1

Persbråen videregående skole

Huseby skole

592200

592500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.04.2024
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 129438/86489298

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

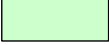
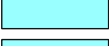
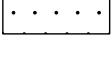
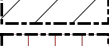
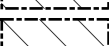
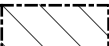
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
HOVSETERVEIEN 82B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86489298
7759555

Vår ref (Saksnr):

Dato: 19.04.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 324

Vi viser til bestilling av 20240419 for HOVSETERVEIEN 82B.

GNR. 31 BNR. 324

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.08.1974.

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

5460 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



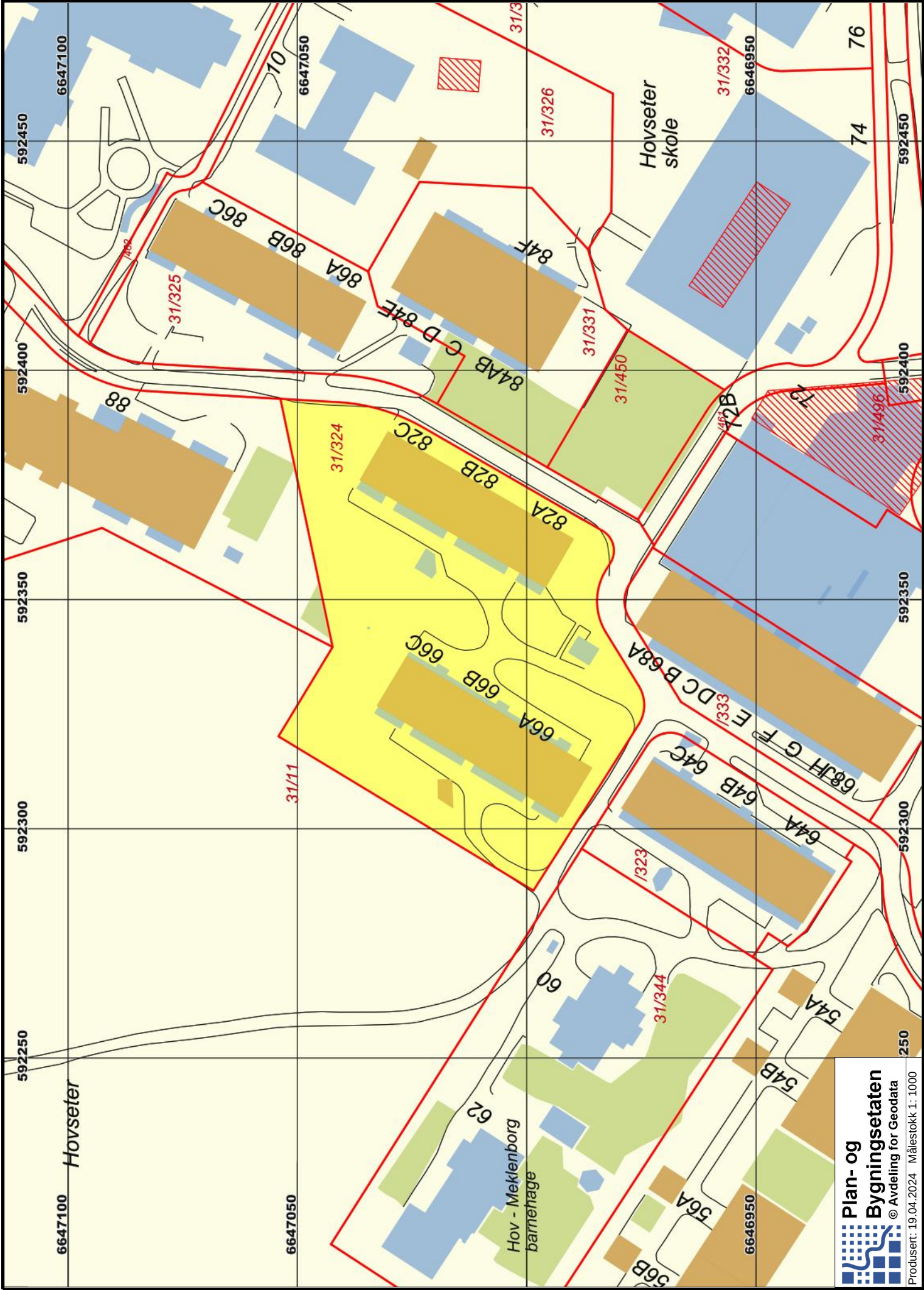
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

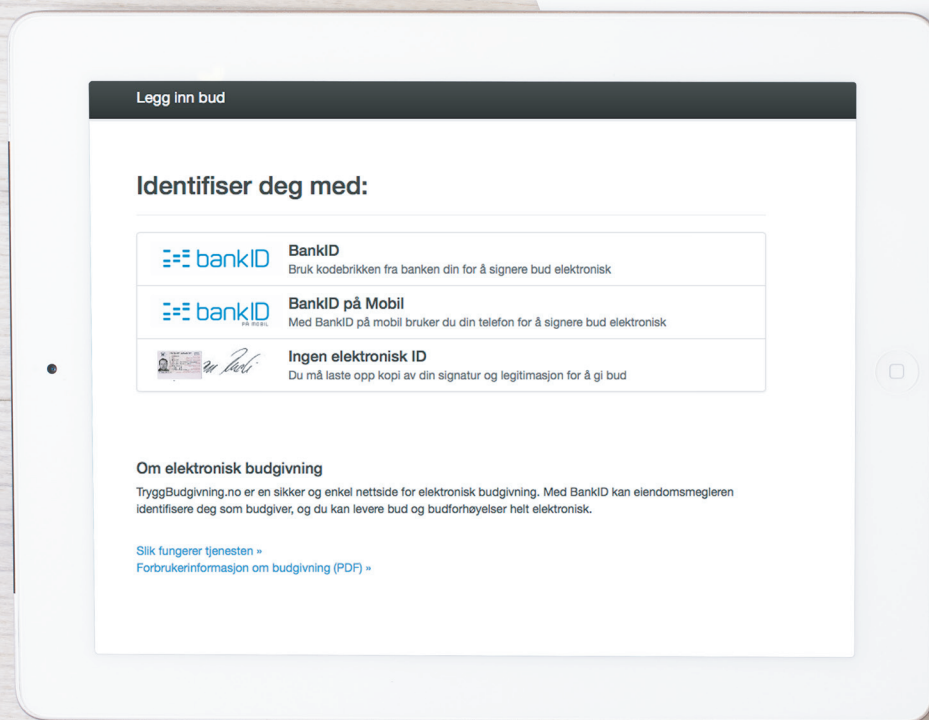


王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004912/iasogsilvo>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Erik Høyem

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

45 25 75 75

erik@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no