PRIVATMEGLEREN

HOVSETERVEIEN 84 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

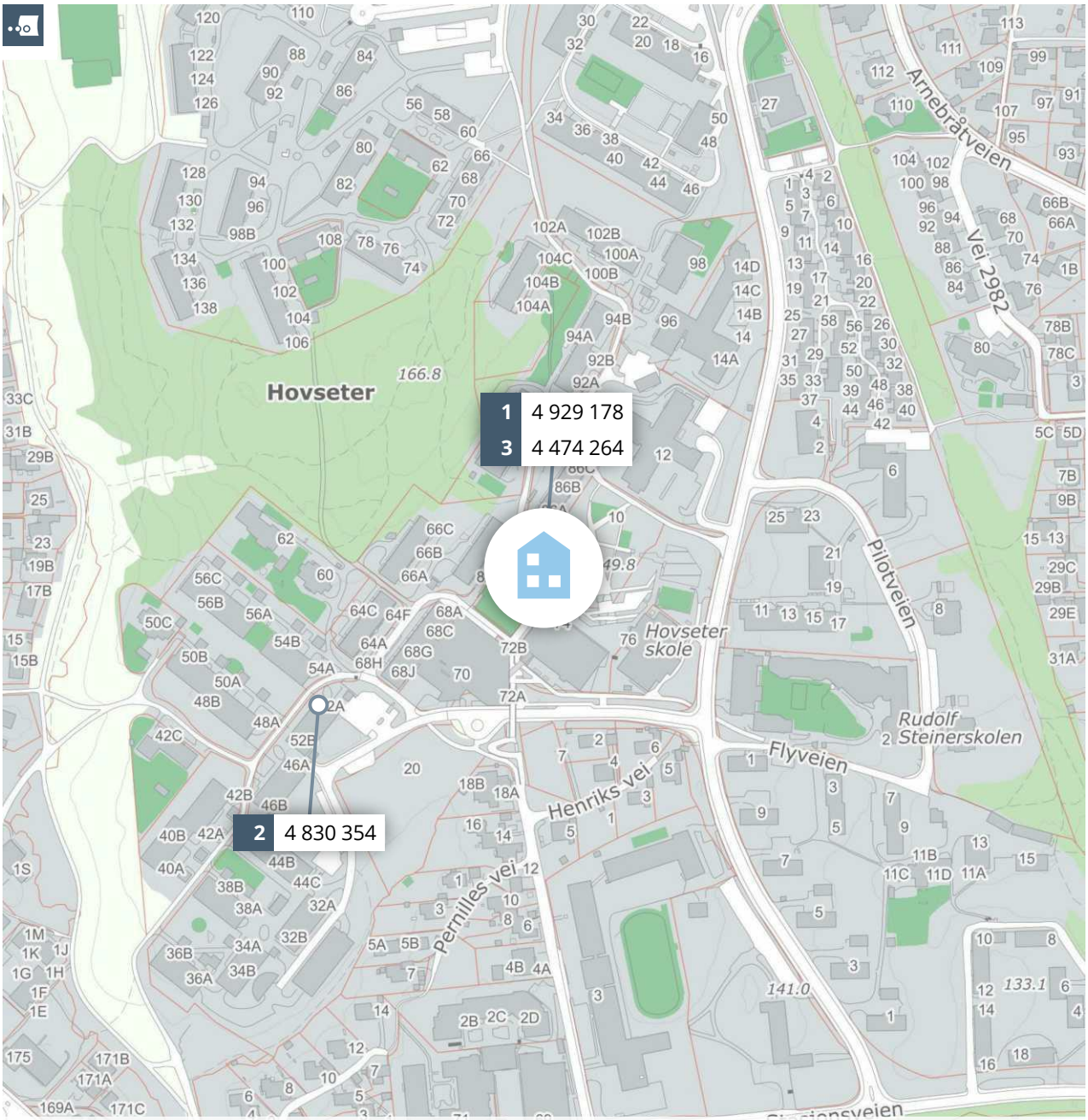
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOVSETERVEIEN 84 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 23.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hovseterveien 84 D, 0768 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 31 BNR 331 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAMBORG

Verdivurdert til

3 950 000

423 617	4 373 617	84 108
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	3 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	5 712
Formue	23 408
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

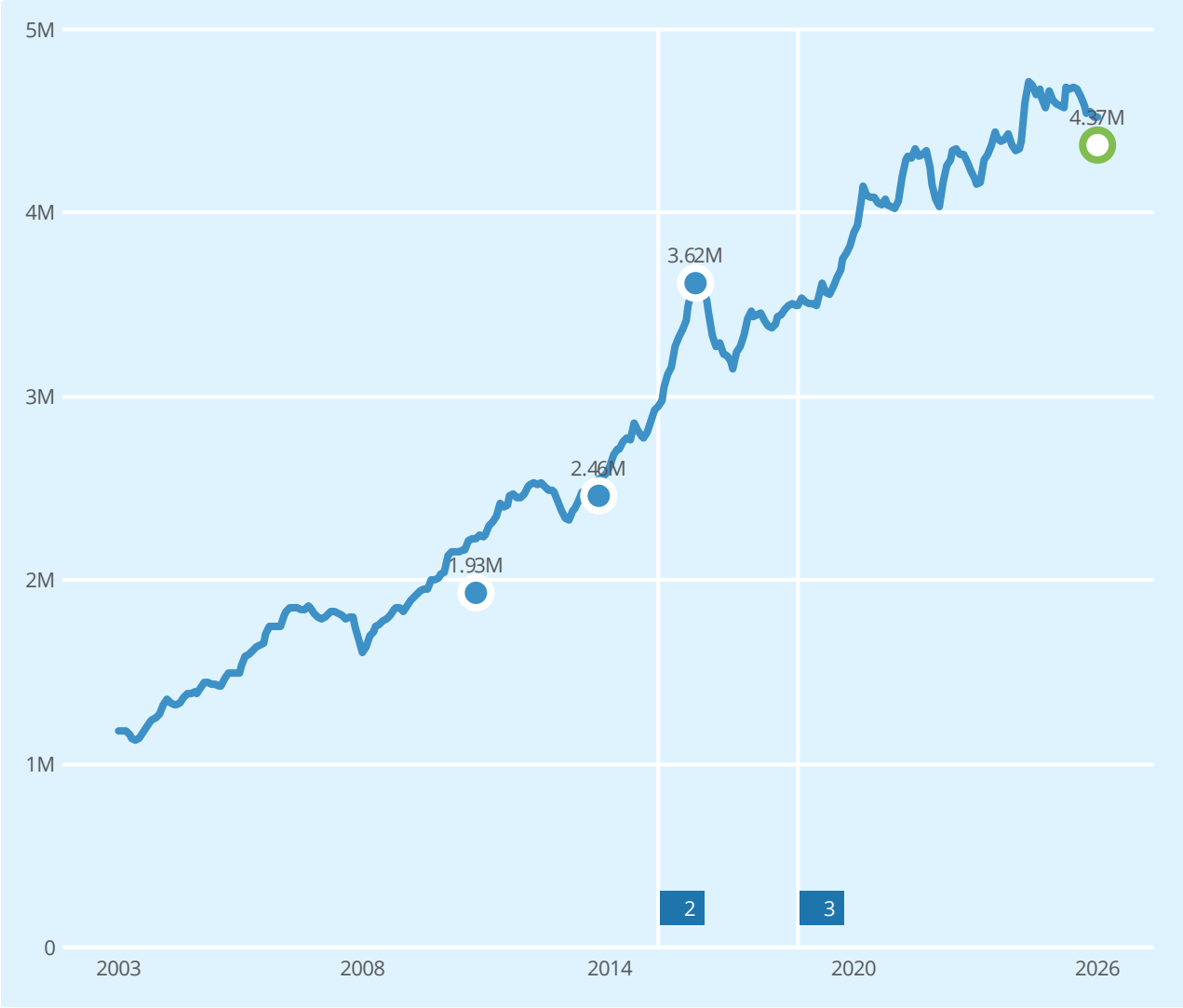
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hovseterveien 84 D 53 m² 1975 7. etg 1 sov	24.03.2026	4 350 000	**4 500 000**	429 178	4 929 178	**93 003**
2 Hovseterveien 52 A 50 m² 1972 6. etg 1 sov	29.01.2026	4 450 000	**4 600 000**	230 354	4 830 354	**96 607**
3 Hovseterveien 84 D 53 m² 1975 5. etg 1 sov	20.10.2026	3 850 000	**4 050 000**	424 264	4 474 264	**84 420**

Hovseterveien 84D er en 2-roms endeleilighet i 6. etasje med entré, stue med åpen kjøkkenløsning, ett soverom, et ekstra rom som i dag benyttes som soverom, bad og innvendig bod. Det er parkett på gulvene i entré, stue og soverom. Kjøkkenet har innredning fra IKEA fra før 2015. Badet ble renovert av borettslaget i 2018 og har flislagte overflater, gulvvarme, badekar og opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong på ca. 7 kvm med glassrekkverk og ettermiddags- og kveldssol. Borettslaget har gjennomført omfattende oppgraderinger av bad, vinduer, fasade og balkonger.

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde på Hovseter, med kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er gangavstand til Hovseter T-banestasjon, bussholdeplasser og Røa sentrum med butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter, med nærhet til Mærradalen, Husebyskogen, Nordmarka og Bogstadvannet.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.12.2016	13.01.2017	03.03.2017	3 000 000	3 560 000	59 000	3 619 000	
15.08.2014	01.09.2014	06.10.2014	2 390 000	2 430 000	30 000	2 460 000	
19.09.2011	28.09.2011	09.11.2011	1 890 000	1 910 000	15 951	1 925 951	
22.06.2007		22.06.2007	-	1 750 000	-	1 750 000	4

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HAMBORG grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 819 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
42
dager

Leiligheter solgt i HAMBORG grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

5 814 000 Prisantydning i snitt
5 801 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

89 810 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

84 108 Hovseterveien 84 D
Totalpris 4 373 616

80 159 HAMBORG grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hovseterveien 84 D, 0768 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 331
Andelsnummer 128

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1776 **Eiendomsverdi ref nr:** WQ1795

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med 9 etasjer. Adkomst til felles trapp/ heis fra asfaltert gangvei. Grunnmur fundamentert på fast masse og oppført i støpt betong, støpt plate på mark/dekke. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i hovedsak forblendet med plater plater og del trepanel ved balkonger. Flatt tak i betongkonstruksjoner, tekket med folie/papp og innvendige nedløp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag. Dørene har 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 7 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Balkonger er utbedret i regi av Borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malt mur, malte plater og tapet.
Himling med malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 25 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løsliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over, sideskap. badekar med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap for vann.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter/dels med speil, ettgreps blandebatteri i stålkum , fliser over benkeplate av tre, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ikke opplyst.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

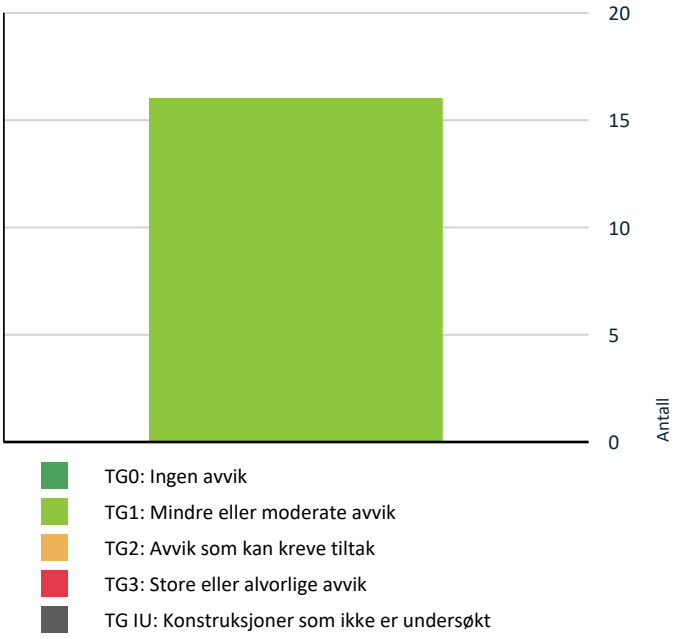
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert et rom(soverom) som ikke er bruksendret, rommet har for lite lysforhold og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.
Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1974 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997. Gå til side

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1975

Standard

Normal standard ut i fra byggeår, våtrom, kjøkken og innvendige overflater er oppgradert etter behov.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags glass. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre med utvendig aluminiumsbeslag. Dørene har 3-lags glass. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med adkomst i fra stue på ca. 7 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Balkonger er utbedret i regi av Borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malt mur, malte plater og tapet.
Himling med malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

⚠ Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.
Noen sprekkdannelser i elastisk fuge.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løsliggende banemembran under påstøp på gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over, sideskap. badekar med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap for vann.

Årstall: 2018 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.





KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med glatte fronter/dels med speil, ettgreps blandebatteri i stålkum , fliser over benkeplate av tre, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTGANG

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år.
"Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 12.01.2024 i Hovseterveien 84D, etasje 05, leilighet 5021, 0768 OSLO.
Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert er ikke opplyst.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1969 til 1997: Dårligere sammenlignet med boliger bygget etter 1997.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

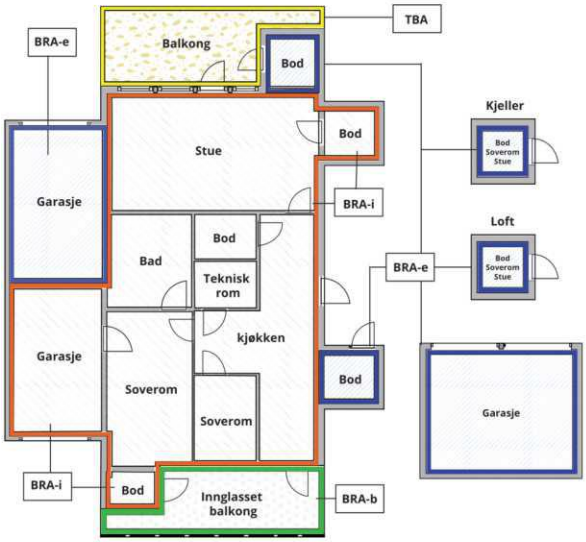
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.Etasje	52			52	7
Kjeller		3		3	
SUM	**52**	**3**			**7**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6.Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken m/utgang, soverom (ikke godkjent), soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert et rom(soverom) som ikke er bruksendret, rommet har for lite lysforhold og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke utover overnevnte kommentarer til byggetegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Aleks Gisvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	331		0	2112.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovseterveien 84 D

Hjemmelshaver
Setra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0609/SETRA BORETTSLAG	950474084	H0609		Gisvold Aleks

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
128

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hovseterveien 84 D ligger rolig og barnevennlig til ved foten av Holmenkollåsen. Hovseterveien ligger flott plassert mellom marka og Røa. Kort vei til fint turområder og Nordmarka.. Videre er Mærradalen i umiddelbar nærhet med en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter. Følger man dalen nordover ender man ved Bogstad camping. Like ved ligger Bogstadvannet og Bogstad Gård. Sydover kan man følge Mærradalen som etterhvert knytter seg til sykkel og gangsti ned mot Frognerparken.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Varme

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabler på bad.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegning			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører		Referer megler for nærmere informasjon	Ikke gjennomgått		Nei
Det Lokale Eltilsyn/Eltilsynsrapport.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260109
Addresse	Hovseterveien 84 D		
Postnr.	0768	Sted	OSLO
Selgers navn	Aleks Gisvold		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

15745793

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet er totalrenovert i 2018 av Sans Bygg AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Vedlagt er teknisk beskrivelse og ferdigattest. Arbeidene ble utført av Sans Bygg AS med prosjektledelse fra OBOS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran ble lagt, da badet ble totalrenovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye avløpsrør og sluk ble etablert i 2018.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler ble lagt i gulvet under totalrenoveringen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt er teknisk beskrivelse og ferdigattest.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye avløpsrør ble lagt i 2018.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest og teknisk beskrivelse er vedlagt. Arbeid utført i 2018 av Sans Bygg AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

2018 av Sans Bygg i anledning totalrenovering.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det ble ikke funnet avvik.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye takrenner ble montert i 2020 av Front Entreprenør AS.Taket ble tekket om i 2020 av Front Entreprenør AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

En detaljert beskrivelse av alt arbeidet er tilgjengelig her: https://setrabrl.no/projects/facade/#detaljert-beskrivelse-av-arbeidetAlt arbeid ble utført av Front Entreprenør AS

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasadene ble fornyet i 2020. Balkongen ble renovert i 2020. Vinduene ble skiftet i 2020 i hele blokken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Detaljerte beskrivelser av alt arbeidet er tilgjengelig her: https://setrabrl.no/projects/facade/#detaljert-beskrivelse-av-arbeidet

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt opp ekstra kurser i anledning renovasjon av badet. Alt arbeid ble utført av Elektro-Sivert AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentet beskriver elektroarbeider i detalj, blant annet: Det etableres ny 16 amp kurs til bad i sikringsskap og jordfeil bryter.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført service på anlegget i 2021 av Bryn Byggklima og Multiconsult.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er dokumentert av Byggklima og Multiconsult:https://setrabrl.no/projects/ventilationsystem6884/#hovseterveien-84

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fasaden ble fornyet i 2020 av Front Entreprenør AS.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger fra PBE i Oslo Kommune.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar for egen balkong med reglement for å sikre at regn renner av, samt vedlikehold av trekledning på balkongvegg.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Avtale er inngått for 2026. Nåværende eier har ikke tatt stilling til Norgespris for 2027.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *Aleks Gisvold*

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hovseterveien 84D, 0768 OSLO**	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371443**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80744447**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **331**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0609**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,5 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,5 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **157,48**

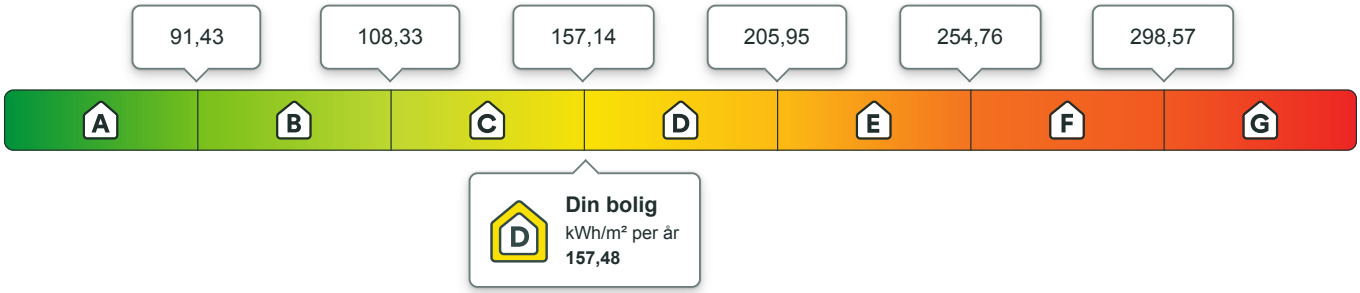
Hovseterveien 84D, 0768 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
8 267,46	**157,48**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hovseterveien 84D, 0768 OSLO

Detaljering

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

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

Hovseterveien 84D, 0768 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

DRIV EIENDOMSMEGLING AS
v/Kaoutar El Malmi
Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 OSLO
E-post: kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no

Deres ref.: 328260109 . Vår ref.: 0414-1-5021 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Setra Borettslag
Organisasjonsnr:	950474084
Andelseier:	Gisvold, Aleks
Medeier:	
Leilighetsnummer:	5021
Adresse:	Hovseterveien 84 D, 0768 OSLO
Andelsnummer:	128
Gnr.	31
Bnr.	331

Borettsinnskudd: Kr. 21 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Godkjenning nye andelseiere skal avklares med Elin Kolle, elin.kolle@nih.no Det fremkommer et tillegg for garasje for de som har garasjeplass. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Borettslaget har gjort om tidligere næringslokaler til 16 nye andeler. Energiavregning: Ikke aktuelt. Garasje: Bruksrett følger de leilighetene som har fått tildelt garasjeplass i Hovseterveien 70. Garasje tilknyttet leiligheten følger andelen ved salg. Dersom andelen har garasjeplass i Landingsveien 14, er det per tidspunkt en kortsiktig leiekontrakt med ny hjemmelshaver. Parkering: Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkering hos Meklenborg Borettslag, kun til bruk av gjester. Bod medfølger leiligheten: Ja. I Hovseterveien 64, 66 og 82 er det bod i både gangen og kjeller. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: www.setrabrl.no. Nøkkel - og skiltbestilling: Systemnøkler bestilles enten via styret eller Hovseter Vaktmestersentral, belastes den enkelte. Skilt til postkassene bestilles av Mister Minit på Røa, telefonnummer 22 73 22 72. Dekoder og utstyr til internett er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg samt brannslukningsapparat og 3 røykvarslere. Heftelser/Merknader: Bestemmelser om adkomstrett og felles bruk av lekeplasser. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Forretningslokalene og supplementsrom vil bli indeksregulert årlig med 3% fra januar. Borettslaget eier 14 objekter - supplementsrom (tidligere hybler/rom) som har fellesgjeld. Denne fellesgjelden, som borettslaget som eier hefter for, fordeles på andelene etter fordelingsnøkkelen ved innberetning av tredjepartsopplysninger. Det vil si hver andel har en fellesgjeld på leiligheten, samt andel av fellesgjeld på objektene/supplementsrommene borettslaget eier. Disse leies ut til andelseiere.
TV/Internett: Øker med kr 40 fra og med 01.05.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207575232
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	23 371 662,00
Innfrielsesdato:	30.09.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207602728
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	5 130 327,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207602744
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	49 606 724,00
Innfrielsesdato:	30.10.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207761095
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	70 570 592,00
Innfrielsesdato:	30.03.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 712,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv og internett	578,00	
Felleskostnader	5 134,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	479,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 655,-
Annen formue:	23 408,-
Gjeld:	429 829,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207602728
Restsaldo:	17 348,28
Kapitalkostnader:	158,91
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207602744
Restsaldo:	167 700,66
Kapitalkostnader:	1 105,90
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207761095
Restsaldo:	238 567,63
Kapitalkostnader:	1 289,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 423 616,57,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

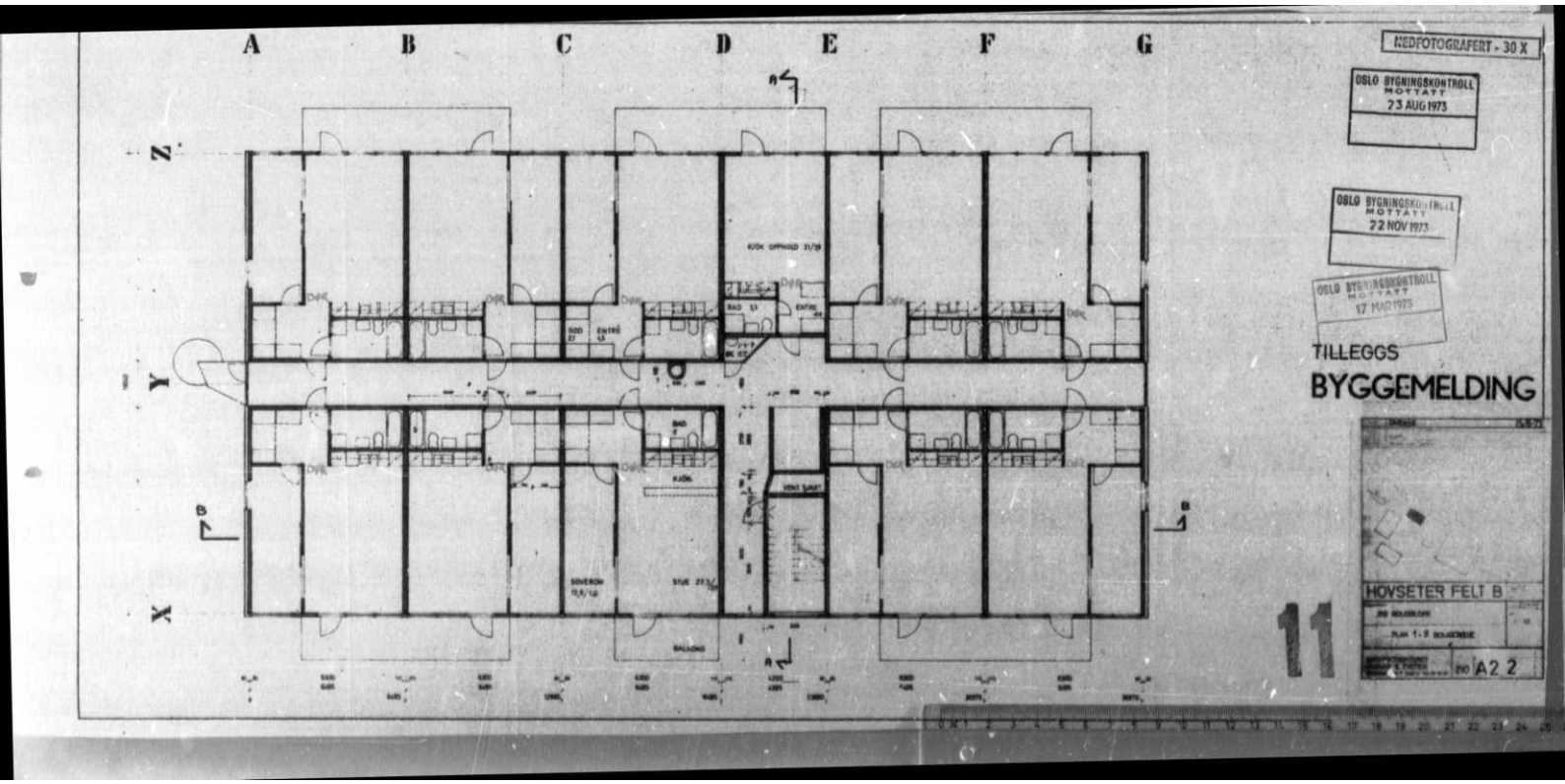
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift


A
B
C
D
E
F
G
Z
Y
X
NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 AUG 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 NOV 1973
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 MAI 1975
TILLEGGS
BYGGEMELDING
HOVSETER FELT B
11
A2 2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 20.10.1978

OV/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning: 2.7.1976.

Bygningens art: Boligblokk m/kontorer.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 AB OSLO 5 * 1150 60

KOPI

Oslo, den 20.10.1978

OV/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning 2.7.1976.

Bygningens art: Boligblokk m/kontorer.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og 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.

Skj. C 15. 4000. Andvord.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Setra Borettslag
Hovseterveien 64A

0768 OSLO

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

0585 OSLO

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

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

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

---

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Myhre Heis & Elektro AS
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

KOPI

Dato: 01 FEB. 2005

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

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

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - HOVSETERVEIEN 84

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

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

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

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte kart og ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

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

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

Godkjenninger

Følgende kart og tegninger er vurdert og godkjent:

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

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ellen Brørs Gulbrandsen
For avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Myhre Heis & Elektro AS
Bekkelagskaia 2
0193 OSLO

Dato: 23.09.2011

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

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

FERDIGATTEST - HOVSETERVEIEN 84

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.09.2011 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 17.12.2018

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

Byggeplass:	HOVSETERVEIEN 84	Eiendom:	31/331/0/0
Tiltakshaver:	SETRA BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Hovseterveien 84

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Søknaden omfatter utskifting av rør/nytt røropplegg/rehabilitering av alle våtrom i Hovseterveien 84, GNR/BNR 31/331, mottatt 03.12.2018.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.12.2018 av:

Halvor André Saga - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

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

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

Ferdigattest - Hovseterveien 84

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og oppgradering av fasader, mottatt 19.03.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201719320			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A105	19.12.2017	1/12
Fasade nordvest og sørvest	A405-1	19.12.2017	1/16
Fasade sørøst og nordøst	A405-2	19.12.2017	1/17

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

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 BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Helserådet

Oversendes i anledning ferdigbesiktigelse

Byggesaksnr.

Arbeid. sted	31/11 bl. 210 Hovseter felt B	Journal nr. 74/3215	Tegn nr. 1-2-3-4-5-
Arbeidets art	Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 72/1003)	Innlevert 28.10.74.	
Bygningens art			
Byggherre	Oslo Kelig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1		
Byggemelder	Ing.firmaet Sverre Johannessen, Storgt. 22, Oslo 1.		

- 5 JAN. 19..

F. Griffe

S.E.R.-BYGNINGSREGISTERET	
HELSERÅDET	DAT.
DATATYPE	KODE
HOVEDOPPVARM. MET.	
VENTILASJONSMÅTE	2
LYDISOLERING	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JUL 1978

ChE/EB

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen

Ferdigbesiktigelse er foretatt.

Bemerkninger:

U.etg.: Forretningslokalene (Disp. V.20).
Avtrakkskanalene for disse lokaler er på det nærmeste ferdig montert og forbundet til den på tegning viste stiplede kanal som går gjennom Bereder-rom og frem til trapperom U 40.
Se skriv av 21/12-77 fra anmelder.

Forøvrig ikke noe å bemerke.

Oslo helseråd, hygieneavdelingen

19.mai 1978

Ch. Eng.

Ch. Eng
bm

Sk. 811 (5000) Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Brannvesenet

Oversendes i anledning ferdigbesiktigelse

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 31/11 hl. 210 Havnetorp felt B	Journal nr.: 74/3215	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (Hovedsak 72/1003)	Innlevert: 28.10.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Kreditkasse og Sparebank, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggmester: Ing.firmaet Sverre Johannessen, Storgt. 22, Oslo 1.		

- 5 JAN. 1978

F. Greffe

OSLO BRANN OG FEIERVESEN
JN 03904 20.NOV.78
BEH. AV: SAK: Bo.1 and D.1 1

Saksbehandler:
R.Eriksen/KKT
J.nr. 3904/78

Sendes til Oslo bygningskontroll

Ferdigattest anbefales.

Oslo, den 27. juli 1978

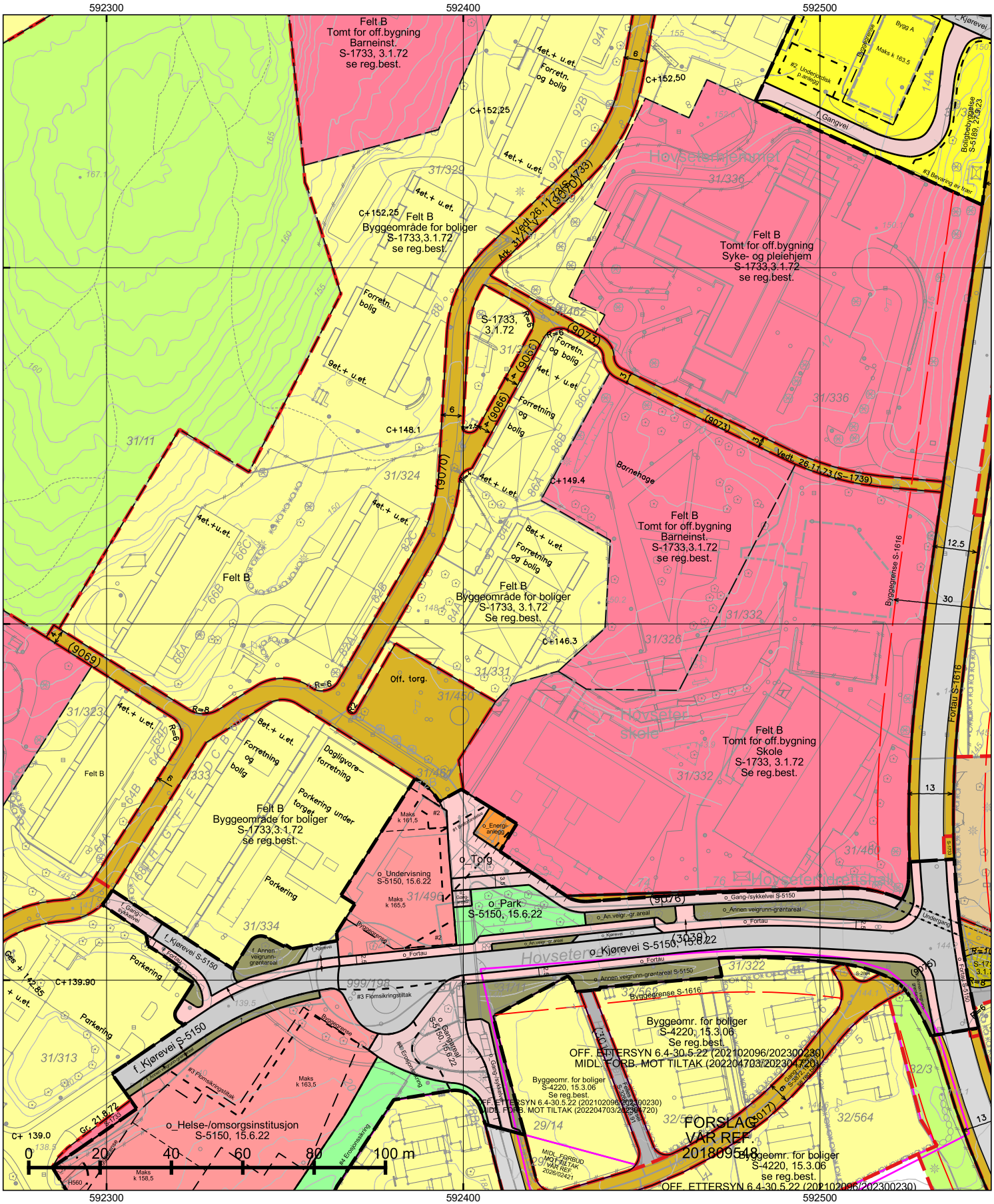
Bygningsavdelingen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 JUL 1978
VD.

Oddmund Schei
varabrannsjef

R. Eriksen
Reidar Eriksen
brannmester

Utg. B 10. Andvord.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164265/ 86541641
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/331

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 164265/ 86541641
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/331

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

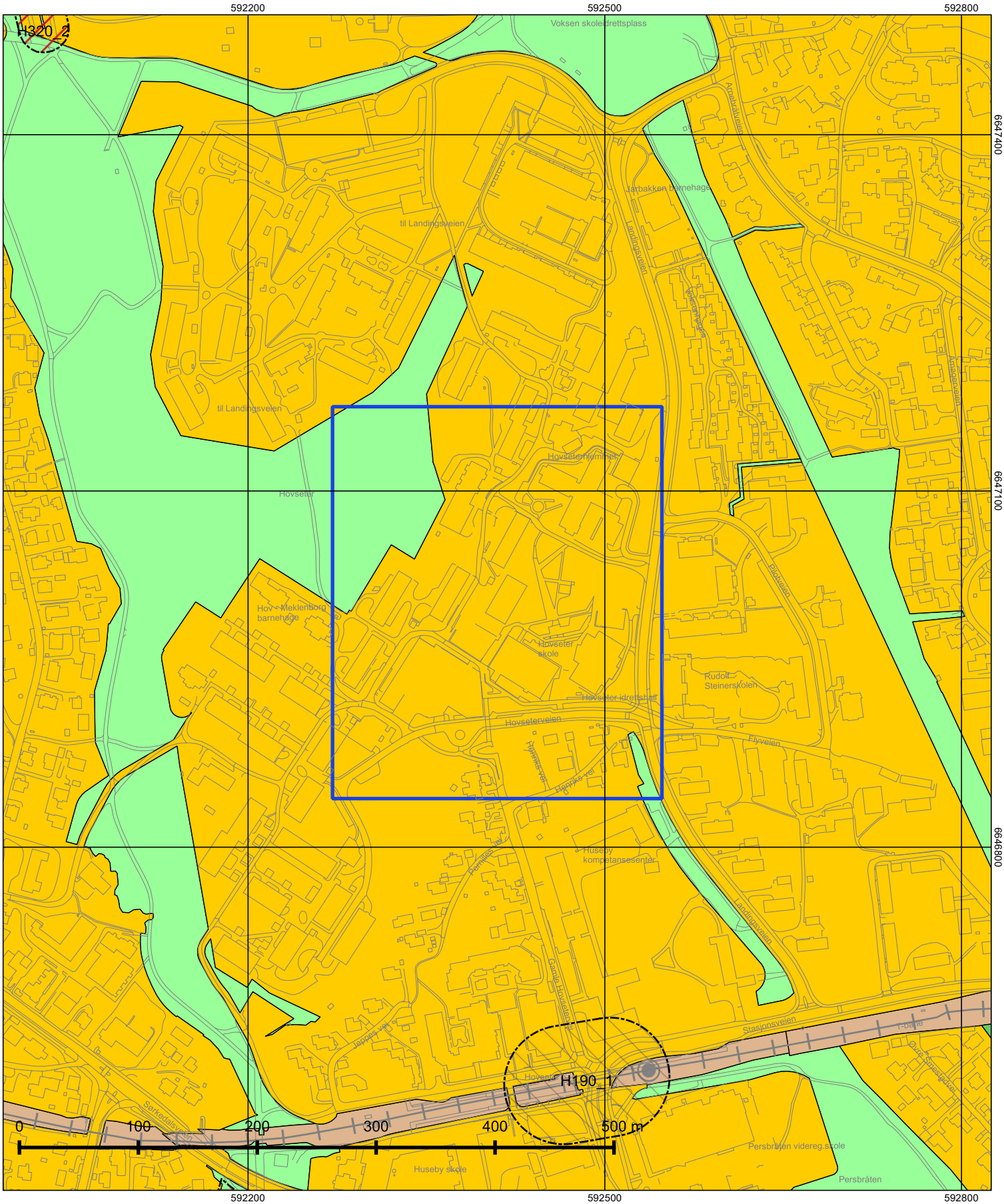
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1163 - Institusjon
- 1510 - Energianlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3050 - Park

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164265/86541641
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1733

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 331	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Hovseterveien 84 A, gatenr 13145 0768 Oslo	**Grunnkrets:**	4910	Hamborg
		Valgkrets:	706	Hovseter skole
Oppdatert:	06.03.2020	**Kirkesogn:**	1050801	Voksen
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Hovseterveien 84 B, gatenr 13145 0768 Oslo			
Oppdatert:	06.03.2020			
Veiadresse:	Hovseterveien 84 C, gatenr 13145 0768 Oslo			
Oppdatert:	06.03.2020			
Veiadresse:	Hovseterveien 84 D, gatenr 13145 0768 Oslo			
Oppdatert:	06.03.2020			
Veiadresse:	Hovseterveien 84 E, gatenr 13145 0768 Oslo			
Oppdatert:	06.03.2020			
Veiadresse:	Hovseterveien 84 F, gatenr 13145 0768 Oslo			
Oppdatert:	06.03.2020			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.08.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 112,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	Myndighet	Navn	Påvirkningsgrad

25439	04 - Kommune	Hovseter skole	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Matrikkelført:	01.01.2026		
Oppdatert:	01.01.2026	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=25439	

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.05.2022	Berørt	0301/31/11	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2022	Berørt	0301/31/325	0,0
			Berørt	0301/31/326	0,0
			Berørt	0301/31/331	0,0
			Berørt	0301/31/332	0,0
			Berørt	0301/31/450	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	31.05.2022	Avgiver	0301/31/331	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2022			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.08.1974	Avgiver	0301/31/11	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/31/331	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hovseterveien 84 A		Annet enn bolig	160,0				
Hovseterveien 84 B		Annet enn bolig	40,0				
Hovseterveien 84 C		Annet enn bolig	48,0				
Hovseterveien 84 D	H0201	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0202	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0203	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0204	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0205	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0206	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0207	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0208	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0209	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0210	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0211	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0301	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0302	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0303	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0304	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0305	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0306	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0307	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0308	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0309	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0310	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0311	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0401	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0402	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0403	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0404	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0405	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0406	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0407	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0408	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0409	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0410	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0411	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0501	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0502	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0503	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0504	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0505	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0506	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0507	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0508	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0509	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0510	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0511	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0601	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0602	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0603	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0604	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0605	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0606	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0607	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0608	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0609	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0610	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0611	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0701	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0702	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0703	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1

Hovseterveien 84 D	H0704	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0705	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0706	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0707	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0708	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0709	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0710	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0711	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0801	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0802	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0803	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0804	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0805	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0806	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0807	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0808	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0809	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0810	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0811	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 D	H0901	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0902	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0903	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0904	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0905	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0906	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0907	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0908	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0909	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0910	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Hovseterveien 84 D	H0911	Bolig	30,0	Kjøkken	1	1	1
Hovseterveien 84 E		Annet enn bolig	242,0				
Hovseterveien 84 F		Bolig	57,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.01.1973
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	5 761,0	Igangset.till.:	18.03.1974
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	1 183,0	Ferdigattest:	20.10.1978
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	6 944,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	12.11.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	89
Bygningsnr:	80744447			Antall etasjer:	11

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		137,0	556,0	693,0				
H02	11		693,0		693,0				
H03	11		693,0		693,0				
H04	11		693,0		693,0				
H05	11		693,0		693,0				
H06	11		693,0		693,0				
H07	11		693,0		693,0				
H08	11		693,0		693,0				
H09	11		693,0		693,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



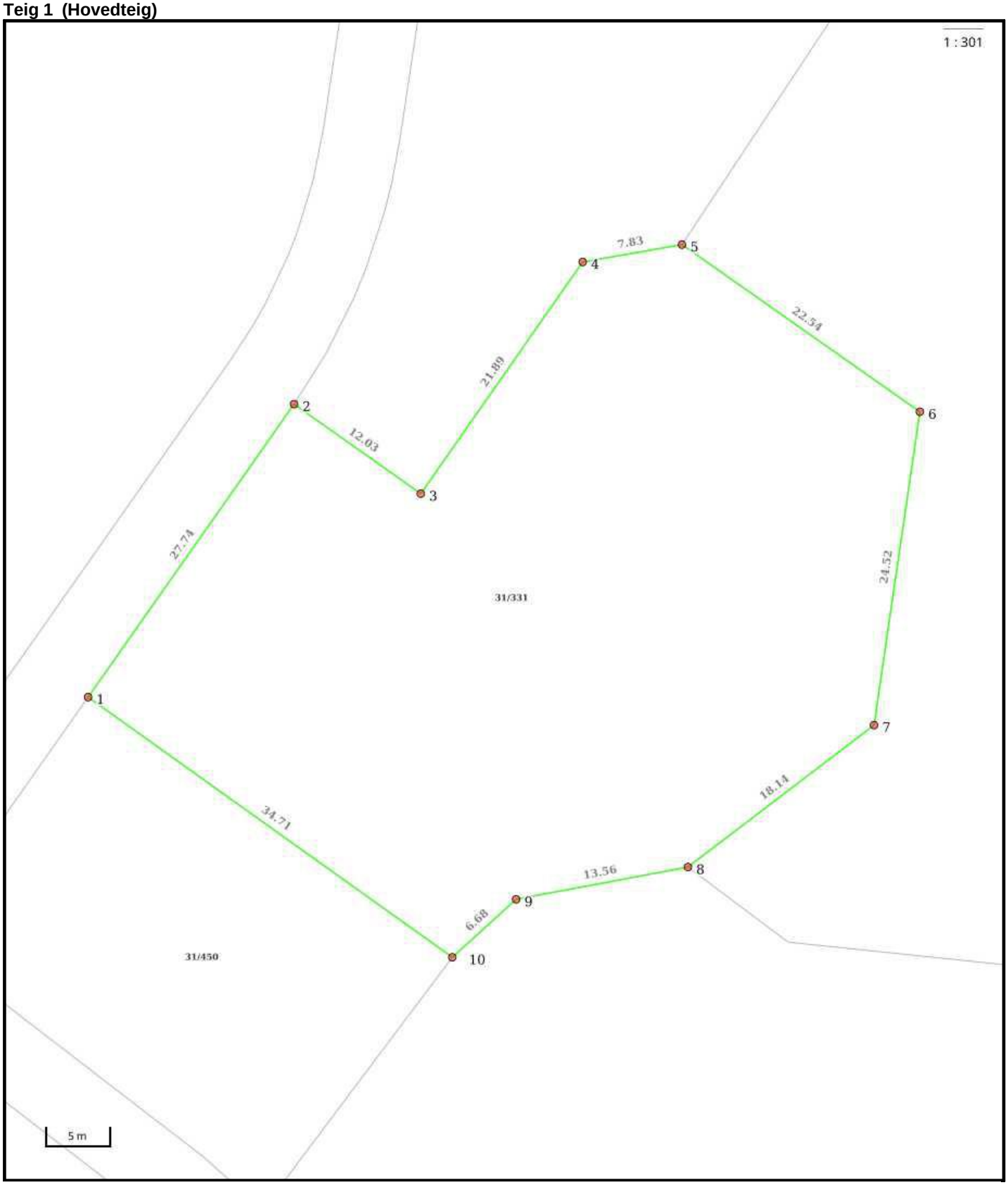
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 112,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 995,51	592 378,84	27,74m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
2	6 647 019,54	592 392,70	12,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
3	6 647 013,53	592 403,12	21,89m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Borehull
4	6 647 032,52	592 414,00	7,83m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 647 034,57	592 421,56	22,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 647 023,35	592 441,11	24,52m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 646 998,87	592 439,76	18,14m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 646 986,62	592 426,38	13,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
9	6 646 982,93	592 413,33	6,68m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
10	6 646 978,01	592 408,81	34,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedtekter

For Setra Borettslag org nr 950474084 vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling sist 21.06.2016 og 11.05.2017. Med endring vedtatt på ekstraordinær generalforsamling sist 04.09.2017. Med endring vedtatt på ordinær generalforsamling 13.06.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andel nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 eies av Oslo kommune. Forkjøpsretten etter vedtektenes punkt 3 Forkjøpsrett gjelder ikke for disse andeler.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier.
Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3 (2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Flytting av kjøkken, samt andre endringer i planløsning som berører ventilasjon, vann- og avløpsanlegg eller øvrige felles tekniske installasjoner, er ikke tillatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Det er ikke tillatt å koble vaske/oppvask-maskiner til varmtvann, og tilkobling av avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg er heller ikke tillatt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og tre til fem styremedlemmer og minst to, maks fem varamedlemmer. Varamedlemmene har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Dersom et styremedlem fratrer i valgperioden tar første varamedlem vedkommendes plass i styret.

(2) I fall Oslo Kommune yter eller har ytt borettslaget finansiell støtte, har kommunen rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamann.

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Endring av vedtektenes punkt 3-5 er ikke gyldig uten samtykke fra Oslo Kommune.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Setra borettslag

Setra borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen bli holdt i god stand. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal og er til for å fremme et godt miljø, ro og orden og trivsel i borettslaget.

Husordensreglene inngår som en del av kjøpskontrakten, slik at brudd på disse reglene er å anse som misligholdelse av denne.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Dersom andelseier misligholder sitt vedlikeholdsansvar, eller påfører andel eller andre skade, kan man kreve erstatning.

I forhold som er av en slik art at det kreves detaljerte bestemmelser, er bare hovedbestemmelsene tatt med. Det vises for øvrig til spesielle veiledninger og instruksjoner for de forskjellige forhold. Slike veiledninger og instruksjoner gis av borettslagets styre og inngår som en del av husordensreglene.

2.ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Alminnelig orden

- Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, rullatorer eller annet i felles trapperom eller ganger.
- Elektriske scootere skal lades på egen garasjeplass, ikke i korridorer.
- Ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.
- Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres på borettslagets område.
- Balkongrekkverk, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper, sengeklær eller lignende.
- Fottøy skal ikke plasseres på trappeavsatser eller i korridorer. Kun dørmatte tillates utenfor dør
- Flaggstenger, antenner, markiser, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.
- Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid holdes låst.
- Parabolantenne er ikke tillatt å montere i borettslaget.

- Mating av dyr er strengt forbudt på borettslagets uteområde! Utlagt mat tiltrekker seg skadedyr, som igjen kan trekke inn i bygningene.

2.2 Ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene alle dager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Vaskemaskin og oppvaskmaskin skal ikke benyttes etter kl. 23.00. På søn- og helligdager skal det være ro i borettslaget hele dagen.

Støyende arbeidsoperasjoner i leiligheten skal skje hverdager på dagtid mellom kl. 07:00 og kl.17.00. Må slike arbeider foretas på kveldstid, bør dette skje innen kl 19:00. På lørdager mellom klokken 10:00 og 14:00. Støyende arbeid over flere dager skal varsles med nabovarsel på oppslagstavla.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07:00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

2.3 Parkeringsbestemmelser

Setra leier gjesteparkeringsplasser av Meklenborg borettslag på parkeringsplassen nedenfor enden av Hovseterveien 68J. Hver leilighet har fått utdelt to gule gjesteparkeringskort som skal benyttes av

gjester. Kortene må påføres leilighetsnummer for å være gyldige. Det er viktig å ta godt vare på disse og de skal følge boligen ved salg. Beboere har ikke lov til å benytte gjesteparkeringen og vil bli bøtelagt hvis det skjer. Dette forbudet gjelder også biler beboere disponerer via jobb.

Ved oppgangene kan beboere stå parkert i maks 30 minutter med gyldig beboerbevis godt synlig i frontruta. Ved ekstraordinært behov for å parkere lenger ved blokkene må styret kontaktes for å få en egen parkeringstillatelse. Et firma påser at parkeringsbestemmelsene overholdes.

2.4 Garasjeanlegg

- Garasjeportene skal alltid holdes lukket. For å unngå at uvedkommende får adgang til garasjeanlegget skal man hver gang man kjører ut eller inn, vente og se at porten lukkes før man kjører videre.
- Kjøring i garasjeanleggene skal foregå i gangfart (5 km/t).
- Garasjeanleggene skal kun benyttes til oppstilling av biler, motorsykler, tilhenger eller andre kurante kjøretøy. Bilene skal parkeres på anviste plasser innenfor oppmerket område, og slik at de ikke er til hinder for andre. Man kan kun benytte den

plassen egen leilighet disponerer med mindre noe annet er avtalt skriftlig.

- Andelseier er ansvarlig for skader som skyldes eier / leietager / familie eller fremleie av plassen.
- Hvis bilen ikke har registreringsnummer, må navn, adresse og telefonnummer til eieren plasseres godt synlig på innsiden av frontruten.
- Andelslseier er ansvarlig for å flytte kjøretøy ved vask av garasjen
- Reparasjon, vask, lakkering, sveising eller bruk av åpen flamme er ikke tillatt i garasjen.
- Det er kun tillatt å oppbevare gjenstander som naturlig tilhører kjøretøyet på garasjeplassen.
- Styret skal administrere utleie av garasjeplasser Hvis du trenger ekstra garasjeplass, eller har en du ikke bruker, kontakt styret. Garasjeplassene skal kun leies ut internt til beboere i Setra borettslag

3. GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Orden og bruk av fellesrom

Barnevogner og sykler kan oppbevares i borettslagets fellesrom i kjelleren, ikke i felles trapperom eller ganger. Husk tydelig merking med navn og leilighetsnummer.

Leker, ski, kjelker, sparkesykler osv. må oppbevares i egne boder eller i leiligheten.

Møbler, komfyr/kjøleskap osv som skal kastes, skal ikke engang midlertidig settes verken i ganger eller fellesrom. Hver andelseier har selv ansvaret for å oppbevare slike ting på egne områder, eller sørge for å få dem fjernet.

3.2 Søppel, trappevask og generelt renhold

- Alt avfall skal sorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer
- Søppelsjakten skal bare benyttes til godt innpakket søppel.
- Luken skal holdes lukket og låst av brannvernshensyn. Hvis dette ikke overholdes, kan vi bli pålagt å fjerne sjaktene.
- Søppelposen må ikke være for stor og må knyttes godt igjen. Den kan heller ikke være

for tynn da den da vil revne når den treffer bunnen.

- Det er strengt forbudt å kaste varme gjenstander, oljeavfall, eller annet spesialavfall i søppelsjakten.
- Flytende matolje skal helles på egnede beholdere og leveres vaktmester for kasting.
- Beboerne skal holde orden rundt egne boder.
- Renhold i trappeoppganger, heiser og inngangspartier utføres av eksternt rengjøringsfirma.
- Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

3.3 Bad, wc, ventilasjon og lufting

Alle rom må holdes såpass, oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Beboerne er ansvarlig for ettersyn av rør og rørkoblinger inne i egen leilighet, slik at lekkasjer ikke skjer.

Kjellere må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i blokka.

Taklukene skal være lukket.

Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes. Sluk skal holdes rene. Det er den enkelte beboers ansvar å holde i orden alt

røropplegg inne i leiligheten. Alle bad er renovert av borettslaget i 2018-2019. Ombygging av bad krever søknad til styret.

3.4 Tilkobling av avtrekksvifte og vaskemaskin

Det er ikke tillatt å koble vaske eller oppvaskmaskin til varmtvann.

Tilkobling av avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg er heller ikke tillatt. For leiligheter bygget i 2020/2021 med balansert ventilasjon kreves egne ventilatorer.

3.5 Ventiler og ventilasjon

Ventiler i vinduenes overkant er der fordi luften i leiligheten må skiftes. Avtrekket skjer gjennom ventilene på kjøkkenet og badet. Disse ventilene skal være utildekket og åpne og tilgjengelige for inspeksjon/rensing. Fra ventilene går det kanaler til en avtrekksvifte. Denne viften går hele tiden og sørger for at det alltid er et lite undertrykk i leiligheten. For at systemet skal fungere, er det enkelte forutsetninger som må være til stede;

1. De runde avtrekksventilene må ikke tettes/skrus igjen.

2. Det må alltid være tilstrekkelig antall åpne ventiler i vinduene.

3. Det må alltid være luftespalte over og/eller under dører til kjøkken og bad, slik at luft fra oppholdsrom kan nå frem til avtrekksventilene

4. Skal det brukes avtrekk over komfyren, må det være av typen med kullfilter. Den må ikke kobles på husets ventilasjon.

Hvis man ikke sørger for at disse forholdene er til stede, vil både fuktig luft og lukt/røyk bli i leilighetene og skape et utrivelig innemiljø. I tillegg vil fuktig luft over tid kunne forårsake mugg og råte.

Det kan ikke gjøres endringer på planløsning som påvirker ventilasjonen i bygget negativt (f.eks å flytte kjøkken). Hvis endringer er gjort som negativt påvirker ventilasjon andre steder i bygget, vil dette regnes som brudd på husordensreglene.

3.6 Indre vedlikehold og elektrisk anlegg

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten og det elektriske anlegget i leilighetene er andelseiers eget ansvar. Det er også sikringsskapet, og det må derfor sjekkes av og til. Kontakt elektriker dersom du er i tvil om at alt er slik det skal være. Unngå bruk av mange skjøteledninger fra et strømuttak. For økt brannsikkerhet, anbefales det at stikkontakten

dras ut på elektriske artikler som ikke er i bruk (kaffetraktere o.l). All reparasjon av elanlegg skal utføres av godkjent elektriker.

3.7 Kontroll av brannsikringsutstyr

Brannslukningsapparater: Hvert halvår; 1. januar og 1. juli. må beboer selv kontrollere sine brannslukningsapparater. Batteri byttes, og apparatet kontrolleres. Apparatet må snus opp og ned for å unngå at pulveret stivner. Man skal høre at pulveret beveger seg, ved vending av apparatet. Se etter på manometeret øverst på apparatet om pilen står på grønt eller rødt. Hvis pilen står på rødt, ber vi deg notere navn, leil. nr. og telefon nr. på et ark som merkes med "kontroll av brannslukningsapparat". Dette legges i styrets postkasse i Hovseterveien 82A. Man kan også sende epost til styret merket "Brannslukningsapparat". Hvis pilen står på grønt, er alt i orden og apparatet er klart hvis du skulle ha bruk for det. Røykvarslere skal byttes av beboer hvert 10. år.

Dersom beboer ikke er til stede på den årlige kontrollen som gjennomføres i borettslaget, bes man påse at batteriet på røykvarslere byttes hver 1. januar. Det oppfordres forøvrig på det sterkeste at en representant fra husstanden alltid er til stede på den årlige kontrollen.

4. SPESIELLE BESTEMMELSER

4.1 Dyrehold

Dyr kan kun anskaffes etter godkjenning av styret og under forutsetning av undertegnelse av "Erklæring om dyrehold i Setra borettslag". Alle hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dette gjelder også inne i oppganger. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere hvis hund går løs i tidene hvor det er båndtvang.

Dyreeier er selv ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dennes dyr måtte påføre Setra Borettslag eller beboere i borettslaget. Dette gjelder skader som for eksempel skraping på dører, karmer eller biler, skade på planter eller grøntanlegg m.m.

Eier av dyr er forpliktet til omgående å fjerne eventuelle etterlatenskaper som ekskrementer, hårdotter og lignende i trappeoppganger og ellers på borettslagets område. Dersom det kommer berettigede klager fra beboere over lukt, bråk eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer, kan dyreeier bli pålagt å fjerne dyret fra leiligheten. Det er kun lov å holde ett dyr i hver leilighet.

Søknadsskjema for dyrehold finner du her. Last ned, fyll ut og send til styret med underskrift.

4.2 Balkong

- Markiser, flaggstenger, antenner, skilt eller lignende, kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Markiser skal holdes i forsvarlig stand.
- Det er forbudt å legge fliser på verandaen da det vil ødelegge de vanntette egenskapene til toppsjiktet.
- Det er strengt forbudt med kullgrill, også engangsgrill, på verandaene. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes
- Det er valgt en type markise for borettslaget. Disse kan bestilles via styret. Send mail til styret dersom du ønsker å kjøpe markise. Ingen andre markisetyper/farger er godkjent for montering på balkongene. All montering må søkes styret.
- Det er ikke tillatt å henge ting på glassrekkverket på balkongene. Det eneste tillatte er spesiallagede, godkjent flaggfeste som kan kjøpes fra styret. Flagget skal sikres i festet, når det er i bruk. Belastning av glassrekkverkene ved at noe henger på håndløper og gir glasset punktlaster med vridning vil medføre at garanti bortfaller ved eventuell skade på håndløper eller at glasset krakelerer(knuser)

- Det er ikke tillatt å bygge forhøyet platting på verandaen uten samtidig å sørge for at det bygges et rekkverk som gjør at kravene til høyde Tek 17 tilfredsstilles. Det siteres fra TEK17:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Mating av fugler på veranda er ikke tillatt. Det henstilles til å ta hensyn til andre ved røyking på veranda. Husk at røyklukt kan sive inn vinduet til din ikke røykende nabo. Det anbefales bruk av ganske tørr klut ved vask av veranda, for å unngå vannsøl i etasjene under.

4.3 Forsikring

Alle beboere bør ha innboforsikring. Andelseier har vedlikeholdsansvar. Dersom leiligheten ikke holdes i forsvarlig stand – eks. brannvern, rør, elektrisk – og dette medfører skade på felles bygningdeler kan andelseieren komme i ansvar overfor borettslaget. Ved skade på fellesareal hvor borettslagets forsikring benyttes, vil egenandel bli belastet beboer. Erstatning vil også bli krevd ved uaktsomhet.

4.4 Navn i callingsystem

I lavblokkene legges navn inn i callingsystemet. Ved inngangene i HV68 og HV84 er det en oversiktsliste på papir. Navneendringer som skal legges inn i systemet kan vaktmestersentralen utføre. Send mail til post@hovvakt.no. Endringer på oversiktslistene i HV68 kan sendes på mail til setra@styrerommet.no. Listene blir oppdatert hvert kvartal.

4.5 Postkasseskilt

Alle skal ha lik type skilt på postkassene og de skal plasseres inne i feltet som er avsatt til dette. Skiltene skal være hvite med sort tekst. Postkasseskilt kan bestilles hos leverandøren av postkassene. Send mail til salg@servicegruppen.no med ønsket tekst. De koster ca kr 190, pr stk (pris 01.01.2022)

5. NYTTIG Å VITE

5.1 Hovseter vaktmestersentral

Vaktmester er på jobb mellom kl 0700 og 1500 på hverdager. Han har telefontid mellom kl. 09.00 10.00 og kl. 13.00 – 14.00. Tlf. 22 14 15 85. Vaktmestersentralen har vakt og kan rykke ut til akutte hendelser lørdager og helligdager mellom kl 0800 og 1500. Ring tlf 22 14 15 85 og du blir satt over til den som har vakt.

5.2 Meldinger og henvendelser

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

5.3 Andelseiers plikter

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 414
SETRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SETRA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/414

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SETRA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Romsaas er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Margrethe Ragnhild Janson Gustavsen og Amalie Halvorsen Ytreland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

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

Disponible midler per 31.12 2025 var kr 6 377 430.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret er foreslått satt til kr 400 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kr

Sak 6

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

Forslag fremmet av:
Aurora Gude (HV 68)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik:

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag om forbud mot grilling på veranda

Forslag fremmet av:
Tove Skoglund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

Forbud mot å grille på veranda

Sak 8

Etablering av treningsrom i borettslaget – utredning og eventuell gjennomføring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styret utreder og evt etablerer treningsrom i borettslaget.

Sak 9

Presisering i vedtektene knyttet til bygningsmessige endringer i den enkelte boenhet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak:

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

Roller og kandidater

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

- Emil Holmeide Blattmann
- Ragnhild Sundsbak

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

- Aleksander Martin Gjøsæter
- Kirsti Moholdt

Sak 11

Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

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

- Atin Hejrani

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

- Emil Holmeide Blattmann

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ragnhild Sundsbak

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

- Elin Kolle

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

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

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

Beboersaker og administrasjon

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

Lås, adgang og systemer

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

Vedlikehold og tekniske tiltak

- Oppfølging av generelt vedlikeholdsarbeid i borettslaget.

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

Uteområder og lekeplass

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

Parkering og garasje

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

Kontrakter og utleie

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

Sikkerhet og samarbeid

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

Innkjøp og avtaler

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

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950474084, KLIENTNR. 414

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950474084, KLIENTNR. 414

RESULTATREGNSKAP

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

SETRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950474084, KLIENTNR. 414

BALANSE

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

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

Oslo, 22.04.2026
Styret i Setra Borettslag

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 286**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

NOTE 20
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 25,14 % av Hovseter Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hovseter Vaktmestersentral.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 10.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.26
Selskapsnummer: 414 **Selskapsnavn:** SETRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Romsaas er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Margrethe Ragnhild Janson Gustavsen og Amalie Halvorsen Ytreland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400 000 kr

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om forbud mot grilling på veranda

Forbud mot å grille på veranda

☐ For

☐ Mot

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

Styret utreder og evt etablerer treningsrom i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

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

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

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Emil Holmeide Blattmann
- [ ] Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Aleksander Martin Gjøsæter
- [ ] Kirsti Moholdt

Sak 11 Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Atin Hejrani

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Emil Holmeide Blattmann

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ragnhild Sundsbak

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Elin Kolle

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SETRA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 123.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

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

Disponible midler per 31.12 2025 var kr 6 377 430.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret er foreslått satt til kr 400 000.

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

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

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

Fremmet av: Aurora Gude (HV 68)

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

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

Forslaget innebærer at regelen eksempelvis kan formuleres slik:

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

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

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

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

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

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

7. Forslag om forbud mot grilling på veranda

Fremmet av: Tove Skoglund

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Emil Holmeide Blattmann
Ragnhild Sundsbak

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Aleksander Martin Gjøsæter
Kirsti Moholdt

11. Valg av delegat til årsmøtet i Hovseter Vaktmestersentral

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Atin Hejrani (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Atin Hejrani

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Holmeide Blattmann (84 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Holmeide Blattmann

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ragnhild Sundsbak (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ragnhild Sundsbak

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Elin Kolle (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elin Kolle

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Hovseterveien 84D

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	5 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	4 min 0.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole Linje 1N, 46	4 min 0.3 km
Hovseter Linje 2	7 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.8 km

BARNEHAGER

Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	3 min
Coop Extra Huseby	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Senter	12 min
Vitusapotek Røa	12 min
Røa Vinmonopol	13 min

SPORT

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

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

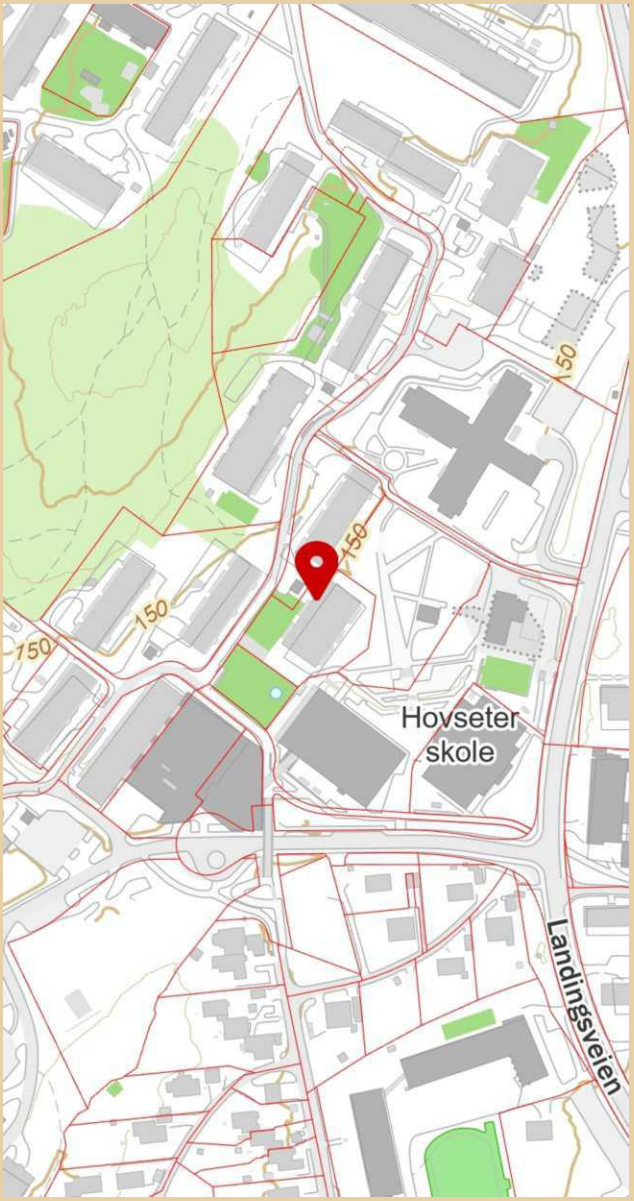
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Hovseterveien 84D

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	5 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	4 min 0.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	6 min 3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole Linje 1N, 46	4 min 0.3 km
Hovseter Linje 2	7 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	8 min 4.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.8 km

BARNEHAGER

Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	3 min 0.2 km
Hovseter barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	3 min
Coop Extra Huseby	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Senter	12 min
Vitusapotek Røa	12 min
Røa Vinmonopol	13 min

SPORT

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

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

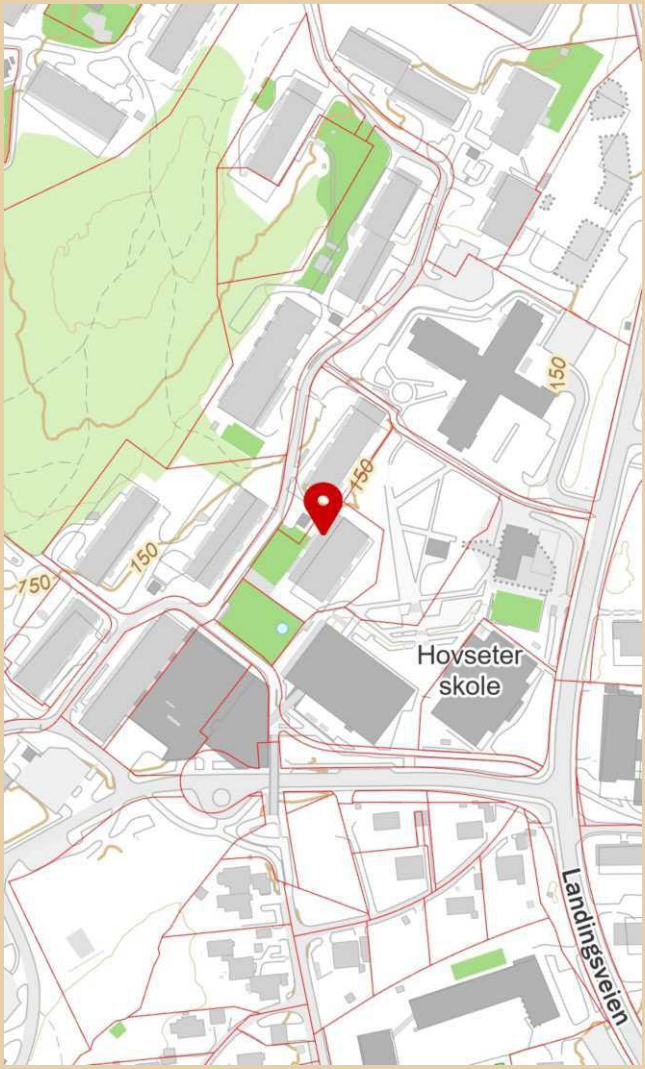
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hovseterveien 84D

Nabolaget Jarbakken/Hamborg - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k...	5 min
476 elever, 23 klasser	0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	7 min
505 elever, 25 klasser	0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.)	7 min
545 elever, 26 klasser	0.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	4 min
699 elever, 42 klasser	0.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	6 min
531 elever, 31 klasser	3 km
Persbråten videregående skole	10 min
650 elever, 25 klasser	0.8 km
Ullern videregående skole	8 min
530 elever, 20 klasser	3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole	4 min
Linje 1N, 46	0.3 km
Hovseter	7 min
Linje 2	0.5 km
Gaustadalléen	8 min
Linje 17, 18	4.3 km
Skøyen stasjon	11 min
Totalt 9 ulike linjer	4.7 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	10.8 km

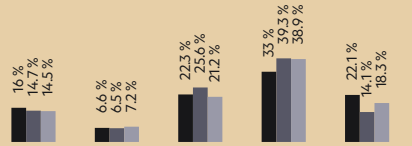
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	3 min
Coop Extra Huseby	6 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

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

«Flerkulturelt nabolag»

— Sitat fra en lokalkjent

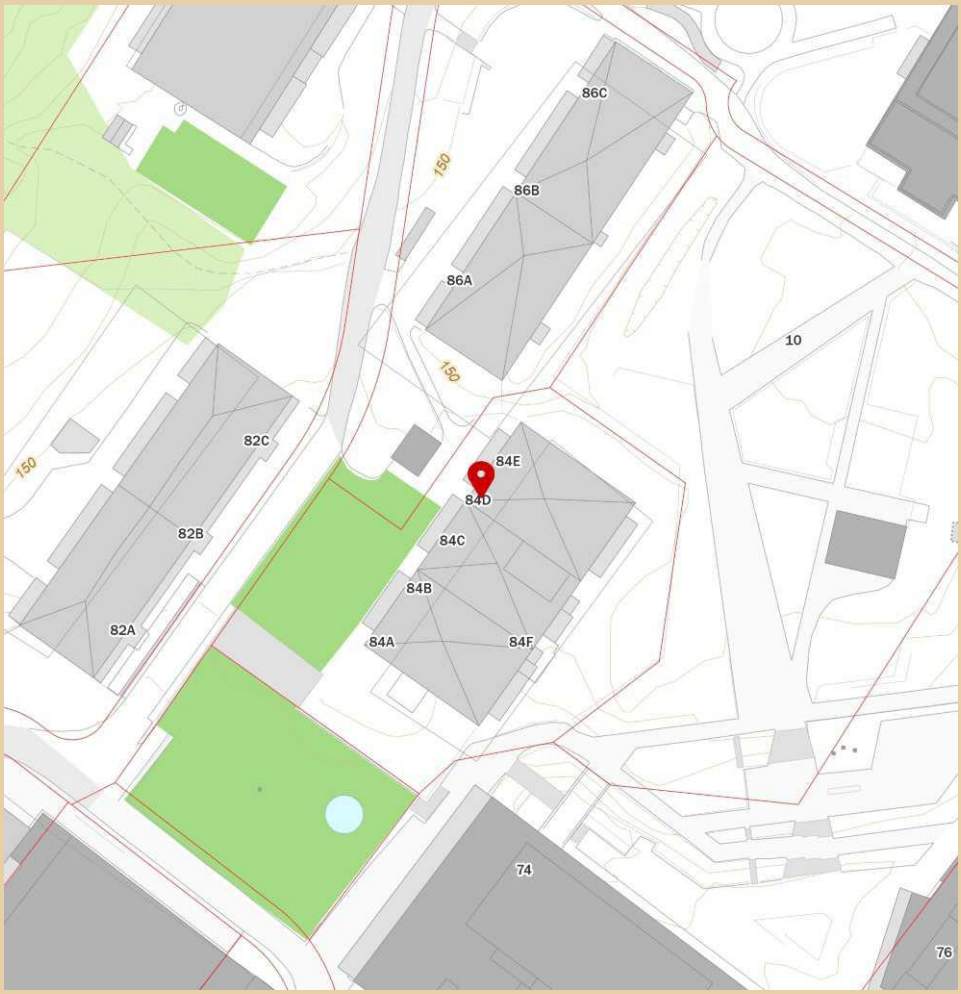
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hovseterveien 84 D, 0768 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 331, andelsnr. 128 i SETRA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260109

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Mobil: 951 85 010

E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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