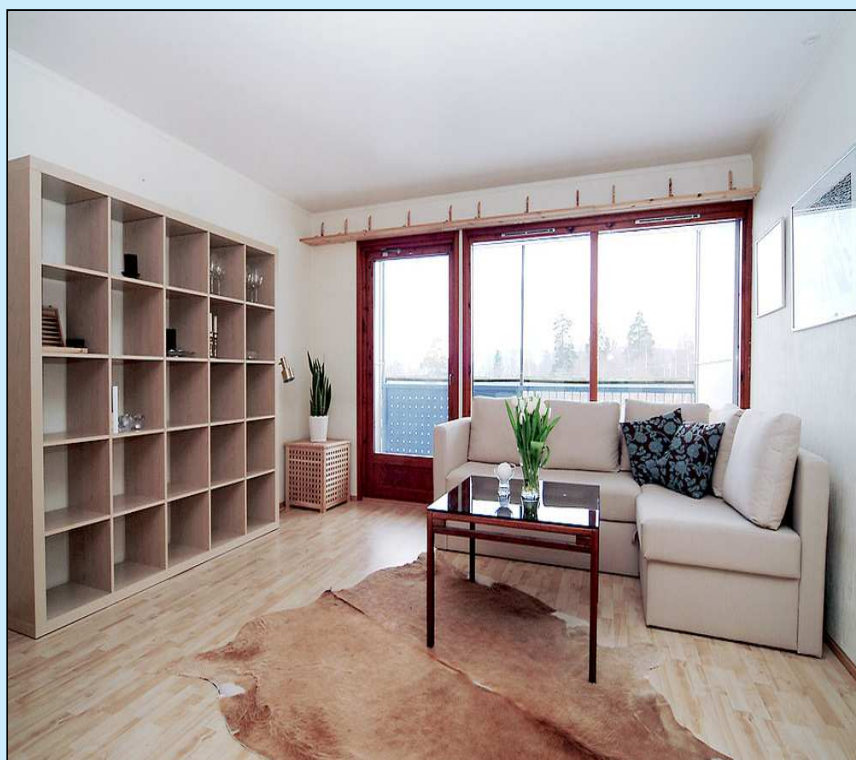


oppdragsnr. 60134



# Hovseter/Røa

Lys og pen 1-roms\*Vestvendt og solrik balkong\*Heis

Prisantydning :	1.030.000,-	Byggeår :	1975
Verditakst :	1.030.000,-	Bta/Boa:	34/31 m <sup>2</sup>
Lånetakst :	875.000,-	Felleskost. :	991,-
And. F.gjeld :	20.386,-	Adresse :	Hovseterveien 84, 7. etg. 0768 Oslo

**Praktisk og fin 1-roms leilighet med sentral beliggenhet på Hovseter. Leiligheten fremstår lys og trivelig med normalt god standard. Flott vestvendt balkong på ca 7,5 kvm med ettermiddagssol. Kun 7-8 minutter med t-bane til Majorstuen.**

Røa, Megler: Daniel Bjørn  
tlf. 22 51 09 35, mobil 90178909,  
e-post daniel.bjorn@obos.no



# Salgsopplysninger

- Betegnelse:** Borettslag: Setra Brl. Bolig nr.: 7025  
Andel/partialobligasjon nr. 154 pålydende kr. 100,-/kr.  
12.900  
Gnr 31 bnr 323 i Oslo.
- Andelseier(e):** Ellen Refsum Sanden
- Oppdragsgiver:** Ellen Refsum Sanden  
  
Telefon mobil: 93 20 61 18
- Felleskostnader:** Kr 991,- pr. mnd. Inkluderer varmtvann, trappevask, offentlige avgifter, kabel-tv, vaktmestertjeneste, fellesforsikring av bygg, betjening av fellesgjeld.
- Fellesgjeld:** Ca kr 20.386,-. Kjøperen er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og husleien kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.
- Ligningsverdi:** 96.263,- pr. 31.12.04
- Beliggenhet/  
Adkomst:** Bydel 7 Vestre Aker ca. 8 km nordvest for sentrum. Leiligheten ligger i et veldrevet borettslag på Hovseter.
- Offentlig kommunikasjon:** Buss i landingsveien, Sørkedalsveien og Arnebråtveien. (rute 46 og 47) og T-bane (Østeråsbanen) med kort avstand til holdeplass (Hovseter eller Holmen stasjon). Flybuss og nattbuss.
- Butikker:** Nærbutikk på Hovseter torg (ICA), kort vei til Røa med de fleste servicetilbud. Stort kjøpesenter på CC-vest.
- Skoler:** Alle skoletrinn i området. Huseby barneskole, Hovseter Ungdomsskole, Steinerskolen og Persbråten videregående skole.
- Barnehage:** God barnehagedekning i bydelen. Flere kommunale og private barnehager.
- Flotte turmuligheter i nærområdet langs Mærradalen, med kort vei til Marka og Bogstadvannet. Flere golfbaner i området, Oslo GK, Grini GK og Haga GK.
- Tomten:** Andel i 1 kvm. eiet tomt. Vi gjør oppmerksom på ny tomtefestelov, og en økning i festeavgiften ved neste regulering må påregnes.

- Regulering:** Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.
- Bygningen:** Oppført 1975. Se vedlagte verditakst for mer informasjon.
- Bolig:** **Praktisk og fin 1-roms leilighet med sentral beliggenhet på Hovseter. Leiligheten fremstår lys og trivelig med normalt god standard. Flott vestvendt balkong på ca 7,5 kvm med ettermiddagssol. Kun 7-8 minutter med t-bane til Majorstuen.**
- 1-roms andelsbolig i 7 etasje. Boligareal **31m<sup>2</sup>**. Bruttoareal **34m<sup>2</sup>**.  
Inneholder entre med stor garderobe, bad, stue/kjøkken med utgang til flott balkong på ca. 7,5 kvm. Med boligen hører 1 kjellerbod. Kabel-tv fra canal-digital, mulighet for bredbånd via kabel-nettet.
- Beskrivelse: Leiligheten har følgende innhold og standard:**
- Entre:** Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. Meget praktisk garderobeløsning i entre, stor skyvedørsgarderobe med speil dører.
- Bad:** Fliser på gulv, våtromsplater på vegg og malt himling. Dusjkabinett, wc, servant og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken:** Laminat på gulv, malt tapet på vegg og malt himling. Eldre vaskebenk/skap med folierte dører, stålbenk med vask og utslagsvask. Tillegsskap/barløsning mot stue fra senere år med folierte dører og heltre benkeplate. Kullfiltervifte.
- Stue:** Laminat på gulv, malte vegger og malt himling. Utgang til vestvendt solrik balkong på ca 7,5 kvm.
- Oppvarming:** Elektrisk oppvarming.
- Parkering:** Gode muligheter for gateparkering, evnt leie av parkeringsplass i garasje.
- Overtakelse:** Etter nærmere avtale med selger.
- Vedtekter m.m.:** Vedtekter, husordensregler, siste årsregnskap og budsjett fremlegges på visning. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i disse.
- Dyrehold:** Etter søknad
- Eierskiftefor.:** Selger har tegnet eierskifteforsikring. Se vedlagte egenerklæring og takst for mer informasjon.

**”som den er”:** Boligen selges ”som den er” ved besiktigelsen, jfr. avhendingslovens § 3-9. Denne klausul reduserer selgers ansvar, og vil være en del av kontraktsvilkårene. Kjøper oppfordres derfor til å undersøke bolig før kjøp, gjerne med fagmann. Selger er ikke kjent med at eiendommen er beheftet med mangler i relasjon til offentligrettslig krav utover det som eventuelt er opplyst tidligere. Skulle det vise seg at slike krav likevel ikke er oppfylt, er selger ikke ansvarlig for disse.

**Godkjenning:** Kjøper må godkjennes av borettslaget. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av adkomstokumentene, må boligen videreselges for kjøpers regning og risiko.

**Diverse:** Kjøper må bli/være medlem i OBOS. Kjøper forplikter seg til å undertegne en egen pantsettelseserklæring til borettslaget som sikkerhet for lagets evt. krav, for dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Videre henvises til vedtekter og tidligere husleiekontrakt som regulerer vedlikeholdsplikt m.m. mellom borettslaget og andelseier.

**Forretningsfører:** OBOS telefon 22 86 55 00.

**Visning:** Lør 4/2 og Søn 5/2 kl. 15.30-16.30 og Man 6/2 19-20  
Som annonsert eller etter avtale med megler.

**Omkostninger p.t.:**

Eierskiftegebyr	kr	3.440,-
Gebyr forhåndsvarsel *	kr	3.440,-
Gebyr ved bruk av forkjøpsrett	kr	4.300,-
Transportgebyr eierskifte	kr	1.500,-
Noteringsgebyr per notering	kr	1.500,-
Medlemskap, innmelding	kr	500,-

Medlemmer må være à jour med medlemskontingent t.o.m. det året overtakelsen finner sted. Omkostninger som er forbundet med kjøpers egen finansiering.

\* kjøper som benytter forkjøpsrett skal ikke betale gebyr for forhåndsvarsel vedrørende forkjøpsrett.

**Budgivning:** Snarest etter at visning har funnet sted. Les ”Forbrukerinformasjon og budgivning” og ”Hvordan virker forkjøpsretten?” som er vedlagt salgsoppgaven før budskjema innleveres til megler. Det gjøres oppmerksom på at bud avgitt til telefonsvarer/-mobiltelefonsvarer eller e-mail ikke godtas.

**Finansiering:** Kontakt gjerne OBOS Lån og Spar, tlf. 22 86 55 99 / 22 86 56 00  
laan-spar@obos.no  
Se eget vedlegg i salgsoppgaven.

**Rehabilitering/Større**

**vedlikehold:** Borettslaget har god vedlikeholdshistorikk, se vedlagte utdrag fra årsberetning.

**Oppgjør:** 10 % av kjøpesummen forfaller til betaling ved kontraktsunderskrift. Resterende av kjøpesummen og omkostningene forfaller til betaling innen overtakelsen. Oppgjøret foretas av Megleroppgjør AS, et selskap i OBOS-gruppen.

**Megler: Daniel Bjørn**

Tlf: 22 51 09 35, faks: 22510931,

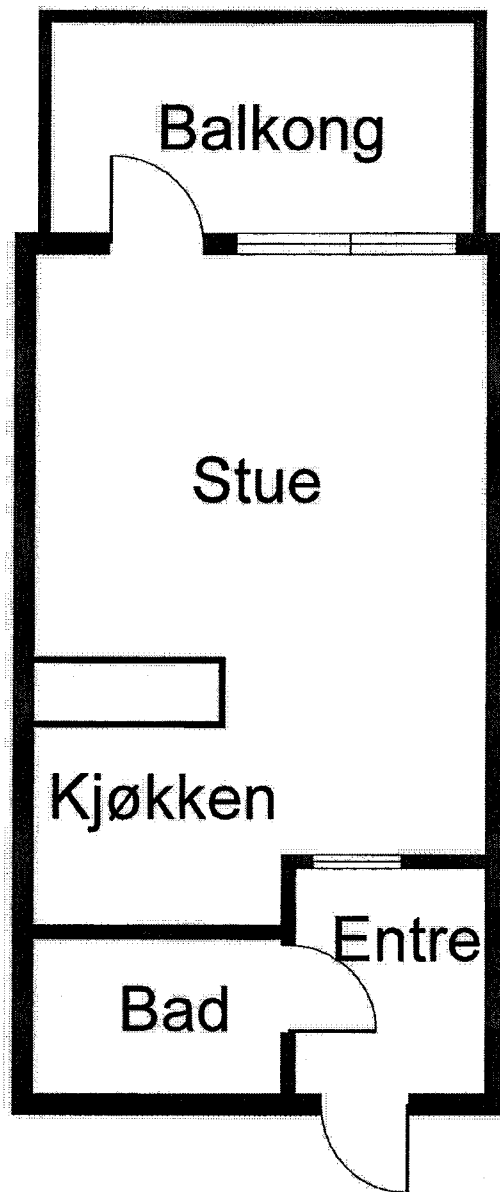
e-post: [daniel.bjorn@obos.no](mailto:daniel.bjorn@obos.no)







Hovseterveien 84, leil. 7025



Kun en forenklet skisse



# Egenerklæringskjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.  
Skjema av januar 2006

## EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:	OBOS-megleren	Avdeling:	Røa
Meglernavn:	Daniel Bjørn Daniel Bjørn Megler		
Meglernummer:	60134		
Foreligger Boligsalgsrapport	Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input checked="" type="checkbox"/>	Obos leilighet :	Ja <input checked="" type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for kjøpet og forsikringselskapets risiko for ansvar. Vi ber deg av denne grunn om å besvare følgende spørsmål etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport, tilstandsrapport eller tilsvarende vedlegges dette skjemaet.  
Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input checked="" type="checkbox"/>	Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>					
Gnr.:	31	Bnr.:	323	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	154	Festnr.:	
Kommune:	OSLO						
Adresse:	HOVSETERVEIEN 84					Postnr.:	0768
Sted:	OSLO						
Byggeår:	1975	Når kjøpte du boligen?	2004		Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 2 25	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?:							
Er hus/hjemforsikring utvidet med sopp/råte dekning ? Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>							
Polise-/avtalnr.:							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

## SELGEREN

<b>Selger 1</b>							
Etternavn:	SANDEN			Fornavn:	ELLEN BEFSUM		
Tif. Priv.		Arb.		Mobil:	93206118	Fax:	
Ny adresse:				Postnr:		Sted:	
<b>Selger 2</b>							
Etternavn:				Fornavn:			
Tif. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:				Postnr:		Sted:	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppskader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.	X		
3.	Kjenner du til problemer med trekk i ev pipe?			Har ikke
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningskader? (sprekker i mur eller lign.)?	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved el-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasje/ tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattest/ feil/ skader/påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?	X		
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X		

Tilleggs kommentarer:

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema, og ved premieøkning som skjer utover 6 måneders perioden, vil gjeldende premie på kontraktsdato bli lagt til grunn.

SETT KRYSS:			
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest "Viktig informasjon til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring".		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.		
Dato:	27/1-06	Sted:	Oslo
Selger (1) sign.:	Elmu K. Sørensen		Selger (2) sign.:

## Verdi- og lånetakst over

Adkomstdokumentene til  
leilighet nr. 7025 i

### Hovseterveien 84

0768 OSLO

Gårdsnr. 31 Bruksnr. 323, 324, 331 og 333  
OSLO KOMMUNE

#### Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

#### Andre forutsetninger/opplysninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

#### Sammenfattet takstbeskrivelse

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Hovseter. Lys og delikat leilighet med god planløsning, beliggende i 7. boligetasje. Flott utsikt. Balkong med kveldssol. Heis i gården.

Gården ligger ved Hovseter torg hvor det er div. utvalg i servicetilbud. Kort gangavstand til T-bane og bussforbindelse.

Pent opparbeidede fellesarealer.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter ventelister.

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg eier borettslaget 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler.

Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følge av at boligen er møblert og i bruk. Møbler, innredninger og løsøre er ikke flyttet på.

Les for øvrig vedtekter og styrets årsberetning for 2004 for mer informasjon om borettslaget.

#### Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 030 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	875 000

Bekkestua, 27.01.2006



Christian Dahl  
Takstmann/Murmester



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7025 KOMMUNE OSLO  
**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

### Rekvirent

**Rekvirert av:** Ellen Refsum Sanden

### Besiktigelse, tilstede

**Dato:** 25.01.2006 Nøkkel utlånt.

### Dokumentkontroll

**Dokumenter fremvist:** Årsberetning/regnskap  
EDR  
Opplysninger om adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår er hentet fra [www.eiendomsdata.no](http://www.eiendomsdata.no)

**Andre dok./kilder:** Eier

### Eiendomsdata

**Leilighet nr.:** Leilighet nr. 7025 Etasje 7/8  
**Eier adkomstdok.:** Ellen Refsum Sanden  
**Selskap/borettslag:** Setra Borettslag  
**Leilighetstype:** Andelsleilighet  
**Andelsnummer:** 154 Pålydende: 100  
**Obligasjonsnummer:** 154 Pålyd./innsk.: 12 900  
**Husleie pr. mnd.:** Kr 991  
**Kommentar:** -inkl. varmt vann, trappevask, vaktmester, kabel-tv og nedbetaling av felles gjeld mm.  
**Tomt:** Eiet tomt. Areal 11 000 m<sup>2</sup> Hele borettslaget. Areal i hht. opplysninger fra OBOS.  
**Adkomst:** Offentlig vei. Private internveier.

### Årsregnskap

**Forretningsfører:** OBOS Telefon 22 86 55 00  
**Regnskapsår:** 2004  
**Årsregnskap:**

Samlet andelskapital:	25 800	Andel	
		disp.m./formue:	
Samlet obligasj./innsk.kap.:	7 574 700	Andel av fellesgjeld:	20 386
Omløpsmidler:	3 315 446		
Kortsiktig gjeld:	387 262		
Sum disponible midler:	2 928 184		
Langsiktig gjeld:	15 240 771	(eks. innsk.kap.)	

**Andre opplysninger:** Andel felles gjeld pr. 07.12.05.

### Forsikringsforhold

**Forsikringsselskap:** Gjensidige Nor Forsikring. Avtalenummer: 56713999

### Bygninger på eiendommen Andelsleilighet

**Byggeår:** 1975. -ihht. opplysninger fra OBOS.



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7025 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

### Arealer og anvendelse

Boligareal er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

### Andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
7. etasje	34	31	31	Entre, stue med utgang til balkong, åpen kjøkkenløsning, dusjbad/wc.  Balkong på ca. 7,5 m <sup>2</sup> .  Kjellerbod/skap på ca. 1,4 m <sup>2</sup> . Felles sykkelbod.
Sum bygning	34	31	31	

### KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

#### Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	<p><b>200 Bygning generelt</b> Bygget: Fundamentert på antatt fast grunn, grunnmur i betong, yttervegger i bærende betongkonstruksjon med plateforblending, betong etasjeskillere, flatt oppforet takkonstruksjon med papptekking. Heis i gården.</p> <p>Den takserte leiligheten har kjellerbod på ca. 1,4 m<sup>2</sup>. Krav til bodplass ihht. plan- og bygningsloven er 5 m<sup>2</sup>. <i>Påkostninger:</i> Ny heis i 2005.</p> <p><b>233 Vinduer og dører i yttervegg</b> Vinduer med doble isolerglass fra byggeår. B-30 inngangsdør.</p> <p><b>245 Kledning/overflater innervegger</b> Malt miljøstrie, malt tapet, våtromsplater på bad.</p> <p><b>254 Gulv og overflate</b> Laminat, fliser på bad.</p> <p><b>255 Himling og overflate</b> Sparklet og malt betong.</p> <p><b>271 Kjøkkeninnredning</b> Eldre vaskebenk/skap med folierte fronter, stålbenk med vask og utslagsvask. Tilleggsskap fra senere år med folierte fronter, heltre benkeplate. Kullfiltervifte.</p> <p><b>272 Garderobe</b> Speil skyvedørgarderobe i entre.</p> <p><b>310 Sanitæranlegg</b> Dusjbad/wc med dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.</p>



**Eiendom:** Gårdsnr. 31 Leil.nr.: 7025 KOMMUNE OSLO

**Adresse:** Hovseterveien 84, 0768 OSLO

	<p><i>Vedlikehold:</i> Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger, jfr. byggebransjens våtromsnorm. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå direkte vannbelastning på gulv- og veggflater. Sluket bør renses av og til for å unngå vannansamling i slukhalsen.</p>
<b>320</b>	<p><b>Varme</b> Elektrisk.</p>
<b>400</b>	<p><b>Elkraft</b> Sikringsskap i felles korridor med automatsikringer. Felles skap.</p>
<b>900</b>	<p><b>Annet</b> Dørtelefon. Kabel-tv. Fellesvaskeri i annet bygg.</p>

## VERDIBEREGNING

### Årlige utgifter

<b>Årlige utgifter</b>	Husleie pr. år:	11 892	
	Sum utgifter Kr:		11 892

### Teknisk verdiberegning

<b>Normale byggekostn.:</b>	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		650 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		120 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		<b>530 000</b>
	Tillegg for normale tomtekostnader:		500 000
<b>Teknisk verdi:</b>	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		<b>1 030 000</b>
	- Andel fellesgjeld:		20 386
<b>Verdi adkomstdok.:</b>	Adkomstdokumentenes normalverdi:		<b>1 009 614</b>

### Markeds- og låneverdi

<b>Markedsverdi:</b>	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	<b>1 030 000</b>
<b>Låneverdi:</b>	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	<b>875 000</b>



### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950474084, ligger i bydel 7, Vestre Aker i Oslo og har adresse:

- Hovseterveien 64, 66 og 68
- Hovseterveien 82 og 84

Borettslaget består av 258 andelsleiligheter, fordelt på 5 bygninger. I tillegg eier borettslaget 3 utleieleiligheter, 14 hybler og 28 næringslokaler.

Tomten, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnummer 31, bruksnummer 323, 324, 331 og 333 og er på 11.000 m<sup>2</sup>. Første innflytting skjedde i 1975.

Hovedformålet er å skaffe andelseierne bolig ved å leie ut boliger i de bygg laget eier.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har innarbeidet rutine som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn. Av borettslagets seks styremedlemmer er to kvinner.

#### VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Hovseter Vaktmestersentral. Sentralen har kontoradresse i Hovseterveien 68, og kan kontaktes på telefon 22 14 15 85, faks 22 92 02 09 eller e-post: [hovvakt@online.no](mailto:hovvakt@online.no). Kontortid er hverdager mellom kl. 09.00 og kl. 10.00/ kl. 13.00 og 14.00.

#### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet med disse, er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

#### KABEL-TV OG INTERNETT

For service se infokanal fra Hovseter Kabelnett eller internett: [www.shkn.no](http://www.shkn.no)

Det er to leverandører av TV og Internett via kabel-tv-nettet, henholdsvis Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) og Canal Digital Kabel TV AS (tidligere Telenor Avidi A/S).

Informasjon om hvilke TV-kanaler som leveres av henholdsvis Canal Digital og SHK finnes på internett [www.shkn.no](http://www.shkn.no)

Internettleveranse fra SHK er inkludert i husleia. Det koster for tida et engangsbeløp på kr. 1.100 pr. bruker for oppkobling. Alle øvrige kostnader er inkludert i husleia.

Internett kan bestilles via e-post fra [epost@shkn.no](mailto:epost@shkn.no) eller via brev til Sameiet Hovseter Kabelnett, Landingsveien 82, 0767 Oslo. Mer informasjon om leveranse av internett fra SHK finnes på nettsida [www.shkn.no](http://www.shkn.no)

Informasjon om leveranse av internett fra Canal Digital finnes på nettsida [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

Oppstår det feil på kabel-tv-nettet (feil ved TV-en) kan du ringe Canal Digital 800 30 111 mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. Generelle spørsmål kan rettes til Kundeservice på telefon 815 33 105 mellom kl. 08.00 og 22.00 alle dager. For ytterligere informasjon vises det til internettadresse [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

### **PARKERING**

Borettslaget har parkerings og garasjeplasser. Styret i borettslaget fordeler disse etter lister. Borettslaget har inngått en avtale med Car Park, om håndhevelse av borettslagets parkeringsbestemmelser. Hver leilighet disponerer to oblater til gjesteparkeringen.

### **NØKLER/SKILT**

Nøkler/rekvisisjon kan kjøpes/bestilles hos styret, og må betales av den enkelte. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Snap Service på Røa.

### **FRAMLEIE**

Framleie er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av framleietaker. Ulovlig framleie anses som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av andelseiers leieforhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse til OBOS på telefon 22 86 56 63. Det er pr. 01.01.2005 registrert tre framleide andelsleiligheter i borettslaget.

### **VASKERI**

Fellesvaskeriet er i Hovseterveien 68 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Kort fås kjøpt hos Hovseter Vaktmestersentral.

### **RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Økonomiske Løsninger om vask av alle trappeoppganger/fellesarealer.

### **TEORETISK LEIE**

Borettslaget har avtale om teoretisk leie. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende husleieinnbetalinger fra den enkelte andelseier.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## **TELEFONI**

Selskapet er for tiden tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS om rabattordning på teletjenester som telefoni, mobiltelefoni og internettabonnement for beboerne.

Rabattene er som følger:

- 20 % rabatt på trafikk til andre fasttelefoner, til mobiltelefoner og til utland. (25 % rabatt hvis kunden ringer for mer enn kr 333,33 pr mnd).
- Fri bruk hver lørdag (kunden betaler kun startpris på 59 øre pr samtale uansett varighet).
- Opptil 40% rabatt på internettabonnement.

Bestilling av telefoni og internettjenester skjer på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Den enkelte beboer kan også inngå individuell rabattavtale på telefonitjenester med Smartcall.

## **KRAFTLEVERANSE TIL BORETTSLAGETS FELLESANLEGG**

Borettslaget har gjennom OBOS, inngått avtale med Hafslund om leveranse av strøm til borettslagets fellesanlegg (gjelder ikke strøm til oljefyr/el-kjele).

Avtalen er en videreføring av avtalen om kraftforvaltning og gjelder for perioden 01.10.2004 – 30.09.2005. Kraftforvaltning fra Hafslund fanger opp bevegelsene i kraftmarkedet, fordi selskapets handelsavdeling utfører en aktiv forvaltning fra dag til dag. Det handles kontinuerlig for å sikre pris og redusere risikoen. I tillegg inneholder avtalen en prisgaranti som fører til at prisen på kraft ikke vil overstige avtalt maksimumspris. Avtalen er fleksibel, slik at den kan omgjøres til en fastpriskontrakt dersom markedet skulle tilsi det.

Budsjettprisen:	34,70 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)
Prisgrensen (maksimumspris):	40,90 øre kWh (inkl. gjeldende avgifter)

OBOS har også inngått avtale med Elkem og Tinfos AS om kjøp av rimelig overskuddsstrøm. Avtalen gjelder frem til 31.12.2005. Rabatten kommet i tillegg til resultatet av kraftforvaltningsavtalen.

## **REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD**

### **Tekking av tak.**

Borettslaget tekket om alle tak i 1991 da takene var i tildels

meget dårlig forfatning. Borettslaget er svært tilfreds med det arbeidet som ble utført.

#### **Utskifting av vinduer.**

Alle vinduer i leilighetene som ikke er tilknyttet balkongene, ble skiftet ut i 1991. Dette arbeidet var absolutt nødvendig å få gjennomført da karmen og vegger var preget av råte på grunn av lekkasjer. Styret søkte og fikk noe ENØK midler til å få gjennomført disse arbeidene.

#### **Nye inngangspartier.**

Alle inngangspartiene til oppgangene ble skiftet i 1993 da de gamle var i en meget dårlig forfatning, trekkfull og nedslitte.

#### **Opprusting av øvre torg.**

Øvre torg var dårlig vedlikeholdt, og styret fikk en del klager fra næringsdrivende og beboere på vond lukt og forekomst av rotter. Styret gjennomførte derfor en fullstendig rehabilitering av torget i 1993 til de flestes tilfredshet.

#### **Opprusting av lekeplassen.**

Dem gamle lekeplassen mellom Hovsetervn 66 og 82 bar preg av forfall og var nærmest igjengrodd med busker og kratt. Ny lekeplass og park ble derfor etablert i 1994 og er blitt et populært tilholdssted for både barn og eldre.

#### **Opprusting av røropplegget 1995-1996.**

Styret har gjennomført en opprusting av røropplegget i Hovsetervn 68. Alle stigeledninger og kraner er skiftet ut.

#### **Opprustning av uteområdene**

Borettslagets uteområder har blitt rustet opp i løpet 1997. Det er satt ned kantstein langs alle kjøreveier, og det er anlagt sitteområder mellom blokkene. I tillegg er det plantet nye busker og stauder, og noen av plenene har blitt rehabilitert.

#### **Oppussing av oppganger og inngangspartier**

Flere av oppgangene har i løpet av 1997 fått reparert skader i vegger og tak samt fått et etterlenget strøk med maling.

#### **Utskifting av lysarmatur**

All lysarmatur i tilknytning til fellesarealene (ute og inne) ble i løpet av 1997 skiftet med ny armatur. Armaturen benytter sparepærer, og i tillegg er den utvendige armaturen tilknyttet fotoceller slik at lyset automatisk slås av på dagtid. Det er også satt opp ekstra lysmaster i borettslaget.

#### **Rehabilitering av balkonger**

Balkongene i borettslaget hadde i årenes løp utviklet "betongsyke", dvs. økt karbonatisering av betongen. Dette medførte bl.a. alvorlig avskalling samt tiltagende rustangrep på armeringsjern. I løpet av 1997 ble derfor betongen i alle balkonger

rehabiliterert. Alle betongskader ble reparert, rustne armeringsjern fjernet, og all dekker ble påført en diffusjonstett membran på oversiden. I tillegg ble alle fasadeplatene byttet ut og det ble satt opp en ny håndløper i sibirsk lerk.

### **Rehabilitering av 1. etasje felter og nye baldakiner**

Fasadene i 1. etasjene var etter hvert utsatt for alvorlige råteangrep, og vinduene var i en dårlig forfatning og trekkfulle. Isolasjonen i veggene var også dårlig i forhold til dagens standarder. Baldakinene var lite pene å se til og bidro til å gi inngangspartiene ett lite tiltalende utseende. I løpet av 1997 ble derfor alle fasadene i 1.etasjene revet. Det ble bygd nye vegger i Leca isoblokk samt satt inn nye vinduer med energiglass. Nye baldakiner ble tegnet av Kleiven Arkitekter AS. Enkelte yttervegger (de gule) ble etterisolert (pussisolasjonssystem fra Snøland AS).

### **Utskiftning av vinduer**

I Hovseterveien 68 og 84 ble alle vinduer og dører i trappeganger og korridorer skiftet i 2003.

### **Utbedring av øvre og nedre torg med total renovering**

I 2003/2004 ble det lagt nytt belegget med granitt, bygget ny fontene, satt ut krakker og utført beplantning. Videre ble alle veier og plasser rundt blokkene asfaltert. Nye kummer med flytende rammer ble montert. Ny kantsten ble lagt. Nye utelys satt opp. Nytt rekkverk i Hovseterveien 82 ble satt opp.

### **Utskiftning av varmtvannstanker**

Varmtvannstankene i alle blokkene ble skiftet ut i 2004.

## **HMS - INTERNKONTROLL**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Viktige lover i henhold til dette er:

- lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- lov om brann- og eksplosjonsvern
- lov om forurensning
- lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at boligselskapet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i boligselskapets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha et kontrollsystem på brannvern, lekeplassutstyr og følge byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid. Det må avholdes jevnlig vernerunder hvor det blant annet foretas kontroll med det elektriske anlegget i fellesområdene.

Styret må informere beboer/andelseierne om deres plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene. Har boligselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

#### 4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige NOR Forsikring med polisenummer 56713999. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr, jfr. husleiekontraktens definisjon. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i boligen bekostet av andelseier. **Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre** (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Oppstår det skade i leiligheten, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge årsaken til skaden. Er flere leiligheter berørt, noter hvordan berørte andelseiere kan kontaktes og opplys om dette når skaden meldes til Forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22 86 55 00, faks 22 86 57 04 eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no)

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

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring, har Gjensidige NOR Forsikring en egenandel på kr 6 000,-.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandel dersom borettslagets styre vedtar dette.

#### 5. FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS, og i et boligmarked med stigende priser er den viktigere enn før. Ønsker du å bruke forkjøpsretten må du henvende deg på telefon 22 86 55 00.

For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Denne fristen vil vanligvis være syv dager etter at boligen er annonsert i Aftenposten (tirsdag og torsdag) eller på [www.obos.no](http://www.obos.no)  
Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke kreve å få kjøpt boligen i medhold av ansiennitet.

Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til en pris tilsvarende det bud som er akseptert. Finansieringen må være i orden, og dokumenteres skriftlig.

Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet leiligheten. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i



OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden avgjørende.

Har selger akseptert et bud som er lavere enn den prisantydning som sist ble annonsert i fellesannonsen, er hovedregelen at den må annonseres på nytt. Da med fast pris og kun til forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

## **6. STYRETS ARBEID**

Det er avholdt 8 styremøter og behandlet 111 saker i 2004.

Styret har i løpet av året hatt hovedarbeidsområder med flere store prosjekter. Det er foretatt utskifting av varmtvanns beredere i alle blokkene, det er også skiftet blandeventiler og sirkulasjonspumper der dette var nødvendig.

Uteområdene rundt Hovseterveien 64,82 og 84 er også delvis ferdige. Nå er vi i gang med utskifting av heiser i Hovseterveien 68 og 84. Disse arbeidene regnes ferdig sommeren 2005. Arbeidene ble satt i gang da vi fikk en tilbakemelding fra Plan og Bygningsetaten at heisene måtte sees på som meget utslitte og vi ble anbefalt å gjøre store utbedringer.

Det har vært fokus på Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Det er foretatt gjennomgang av felleareal og iverksatt tiltak som bidrar til å bedre sikkerhet.

Styret har gått inn på en leieavtale med Meklenborg borettslag om leie av gjesteparkeringsplasser på Meklenborgs parkeringsområde til bruk for Setras gjester.

Vi har holdt en bra dialog med Oslo kommune Eiendom- og Byfornyelsesetaten når det gjelder vedlikehold av de felles uteområdene som er blitt rehabilitert.

Styret har arbeidet sammen med fire andre borettslag for å få istand billig leveranse av internett-tilgang til beboerne i borettslaget. Samarbeidet foregår i Sameiet Hovseter Kabelnett (SHK) hvor Setra Borettslag er en av eierne. Styret har inngått avtale med Sameiet Hovseter Kabelnett om leveranse av slik tilgang til internett. Leveransen gis parallelt til tilbudet fra Canal Digital AS. Leveransen innebærer at bruker må betale et engangsbeløp på kr. 1100. Alle øvrige kostnader betales av borettslaget sentralt. Det vil si at de er inkludert i husleia.

Bilbrannen i garasjelegget i Hovseterveien 68, førte til stor røykutvikling som trakk opp i heissjaktene. Det ble påpekt av brannvesenet at dørene til leilighetene var tette og fine da ingen røyk kom inn noe sted. Men selv om det gikk bra denne gangen er dette lite hyggelig.

Styret har, også i år, hatt en god løpende dialog med vaktmestersentralen og alle arbeidsoppgaver som utføres for vårt borettslag registreres nå i et eget timeregnskap.

## **7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2004**

## RESULTAT

Driftsoversikten for 2004 viser en reduksjon av de disponible midler med kr 869.674,-.

## DISPONIBLE MIDLER

Borettslagets disponible midler per 31.12.2004 utgjør kr 2.928.184,-. Styret foreslår at disponible midler overføres driften for 2005.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2004 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## INNTEKTER

Inntektene var i 2004 kr 8.261.387,-. Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjettet, verken hva gjelder totalbeløpet eller de enkelte inntektsposter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra vaskeriet og refusjon i forbindelse med en skade.

## UTGIFTER

Utgiftene var i 2004 totalt kr 6.638.297,-. Dette er kr 1.807.000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at oppstart av utskiftning av heiser ble utsatt til 2005.

Avviket under posten strøm skyldes av 4 kvartal 2003 ble belastet regnskapet for 2004.

For øvrig vises til de enkelte tallene i driftsoversikten og til oversikten over eiendeler og gjeld, samt de etterfølgende regnskapsnotene (se bakerst i årsberetningen).

## F@KTURABEHANDLING

Borettslaget har inngått avtale om f@kturabehandling. Dette innebærer at styret får tilgang til boligselskapets fakturaer på e-post og internett. Ordningen er tidsbesparende, enkel og rimelig. Løsning sikrer effektivisering av borettslagets fakturaer på en sikkerhetsmessig korrekt måte. Styret vil til enhver tid kunne hente fram tidligere betalte fakturaer.

## REGNSKAP FOR BORETTSLAG

Årsregnskapet for borettslaget er ført etter forskrift av 24.01.1989, nr 59, om årsoppgjør for boligbyggelag og borettslag.

Forskriftene for borettslag fraviker til dels betydelig fra reglene om årsregnskap i regnskapsloven. I stedet for resultatregnskap blir det utarbeidet en driftsoversikt, som viser inntekter, utgifter og finansielle inn- og utbetalinger.

En annen forskjell er at avdrag på lån, investeringer og påkostninger blir direkte utgiftsført, samt at anleggsmidler ikke avskrives.

I stedet for balanse blir det utarbeidet en oversikt over eiendeler og gjeld. Denne oversikten skal i henhold til forskriftene ikke deles på en slik måte at den er i balanse.

Både i driftsoversikten og i oversikten over eiendeler og gjeld, benyttes begrepet ”disponible midler” som viser hva borettslaget har disponibelt i driften i regnskapsåret 2005.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet for 2004 er satt opp under denne forutsetning.

## **8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2005**

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann og avløpsavgiften øker med 7,9 %. Det er ikke meldt om økning i verken i renovasjons- eller feieavgiften.

#### **LÅN**

Borettslaget har tre lån i OBOS til en flytende rentesats 2,45 % pr. 11.03.2005.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og aktuell restsaldo på borettslagets lån henvises det til notene i regnskapet.

### **RENTER PÅ BORETTSLAGETS INNSKUDD**

Renter på driftskonto i OBOS var 0,10 % pr. 01.01.2005.

Renter på sparekonto i OBOS var 2,00 % pr. 01.01.2005.

### **MEDLEMSKONTINGENTEN**

Medlemskontingenten øker fra kr 175,- til kr 200,- fra 01.01.2005.

### **REVISJONSHONORARET**

Revisjonshonoraret øker tilsvarende konsumprisindeksen.

### **FORSIKRING**

Bygningsforsikringen har ingen økning fra 2004 til 2005. Bygningsindeks gikk opp med 2,2 %, mens naturskadepremien ble redusert til 0,12 promille av forsikringssummen. Disse endringene gir forskjellig effekt for det enkelte boligselskap, alt etter hvor stor andel av total premie naturskadepremien utgjør. I tillegg foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i boligselskapets egen skadesituasjon.

### **STRØMPRISENE**

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og

reduseres i sommerhalvåret. Det er vanskelig å spå utviklingen i strømprisene, fordi været er den viktigste faktoren som påvirker prisene.

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

- **Kraftpris** som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften (som betales til kraftleverandør) utgjør ca. 41 % av total strømpris.
- **Nettleie** for transport av den elektriske kraften (som betales til nettselskapet) utgjør ca. 29 % av total strømpris.
- **Statlige avgifter** det vil si, forbruksavgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift, utgjør ca. 30 % av total strømpris.

Gjennom samarbeidet mellom OBOS og Hafslund, kan alle OBOS-medlemmer få mulighet til rabattert pris på strøm til husholdninger.

For ytterligere informasjon kontakt Hafslund Kundesenter på telefon 815 44 660 eller internett [www.hafslund.no/strom](http://www.hafslund.no/strom)

## 9. BUDSJETT 2005

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2005. Tallene er vist som egen kolonne lengst til høyre i driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på minus kr 369.000,- før finansielle inn- og utbetalinger, og en forventet reduksjon i de disponible midler på kr 2.881.000,-.

Når det gjelder de øvrige kostnadene, er det regnet med en generell prisøkning på ca. 2,5 % i 2005.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3.000.000,- til større vedlikehold som omfatter utskifting av tre heiser.

Driften i 2005 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av husleien.

For øvrig vises til de enkelte tallene i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på bakgrunn av de planer for 2005 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt tidligere i årsberetningen.

## 10. SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Som en orientering er årsberetningen tatt med bakerst i heftet.

Oslo, 15.03.2005

I styret for Setra Borettslag

Rolf Schmitz /s/ Roald Sægrov /s/ Roar Bjørkeli /s/

Per Jebe Steensaas /s/

Til generalforsamlingen i Setra Borettslag

### Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Setra Borettslag for regnskapsåret 2004, som viser disponible midler pr 31.12 på kr 2 928 184. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift. Årsregnskapet består av driftsoversikt, oversikt over eiendeler og gjeld og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av borettslagets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av borettslagets og forretningsførerens formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for borettslagets økonomiske stilling 31. desember 2004 og for endring i disponible midler i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- styret og forretningsføreren har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om forslaget til anvendelse av disponible midler og om forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 01. april 2005

**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern /s/  
Statsautorisert revisor



# Finansiering

Vi kan tilby OBOS-medlemmer lån til kjøp av bolig!

- ✓ Annuitetslån/Serielån
- ✓ Mellomfinansieringlån ved bytte av bolig
- ✓ Lånebevis
- ✓ Fullfinansiering mot tilleggssikkerhet i annen bolig

Nominell rente fra **3,10%** p.a.

Effektiv rente fra **3,16%** p.a.

Gjelder fra 28.12.05. Lån kr 500.000,- løpetid 20 år, fast trekk fra konto i OBOS. Etableringsgebyr kr 750,-

Et enkelt regnestykke:

Pr kr 100.000,- betaler du kr 548,- i måneden, før skatt.

Lån kr 500.000,- koster kr 2.740,- i måneden, før skatt.

Lån kr 1 mill, koster 5.480,- i måneden, før skatt.

**For mer informasjon, se våre nettsider**

**[www.obos.no](http://www.obos.no)**

**eller kontakt en kundekonsulent i**

**OBOS Lån & Spar**

**Tlf 22 86 55 99 / 22 86 56 00**

**ePost: [laan-spar@obos.no](mailto:laan-spar@obos.no)**



## Til OBOS medlemmer

# HVORDAN VIRKER FORKJØPSRETEN

### Forkjøpsretten

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel for medlemmene i OBOS. Ønsker du å bruke forkjøpsretten din bør du henvende deg til OBOS snarest mulig. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til OBOS til en for formålet oppgitt adresse eller telefaksnr. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte meldefristen. Meldefristen vil være minst 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i vår tabellannonse i Aftenposten og/ eller på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Bruk dokumentet "Budskjema" til å melde forkjøpsrett. Dokumentet *Budskjema* ligger vedlagt salgsprospektet. Utfylt *Budskjema* sendes til OBOS-meglerens adresse eller telefaksnr som står på budskjema.

NB: Det er ikke nødvendig å gi et bud i form av et kronebeløp for å melde forkjøpsrett - det er tilstrekkelig at de øvrige rubrikker i Budskjemaet er utfylt.

Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at meldefristen er løpt ut, kan du ikke kreve å overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

### Finansiering

Skal du benytte forkjøpsrett, må du ha finansieringen klar. Finansiering av hele kjøpesummen må dokumenteres skriftlig og innen meldefristen. Egenkapital basert på salg av egen bolig må dokumenteres med mellomfinansiering. OBOS har iht. lov om borettslag §4-21 anledning til å kreve bankgaranti. Man kan ikke kreve å bruke forkjøpsretten dersom finansiering ikke er dokumentert innen meldefristen.

### Når fristen er ute

Er det flere medlemmer som har meldt forkjøpsrett, har medlemmet med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Bare medlemmer med ansiennitet fra dagen før bud ble akseptert, eller tidligere, kan benytte forkjøpsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører, går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Det er to måter å avklare forkjøpsretten på: **Fastprisavklaring** og **forhåndsavklaring**.

Ved **forhåndsavklaring** kunngjøres boligen før den er solgt, og normalt med en prisantydning. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at OBOS henvender seg til dem som har meldt forkjøpsrett. Ved slik henvendelse må du straks, og med bindende virkning, ta stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Ved **fastprisavklaring** er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er rettidig melding om forkjøp forpliktende; dvs du plikter å overta boligen hvis ingen med bedre forkjøpsrett enn deg har meldt seg innen meldefristen.

Som forkjøpsberettiget medlem må du være klar til å gi et raskt svar. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i allerede inngått avtale, og kjøper boligen til avtalt pris på avtalte vilkår. I tillegg kommer et gebyr for avklaring av forkjøpsrett med kr 4300,-, kr 1500,- i transportgebyr samt kr 3440,- i eierskiftegebyr dersom det er avtalt i kontrakt/ salgsoppgave at kjøper skal betale dette. For hver notering av pant/urådighet må det betales kr 1500,-.

**Sørg for å være tilgjengelig når meldefristen er utløpt og forkjøpsretten skal avklares. Ta kontakt med OBOS-megleren dersom du selv er utilgjengelig.**

### **Midlertidig nullstilling**

**Ved bruk av forkjøpsrett på grunnlag av OBOS-medlemskap suspenderes medlemsansienniteten i 12 måneder (midlertidig nullstilling). Medlemsansienniteten kan dermed ikke på nytt benyttes til kjøp av bolig eller annet før etter 12 mnd. Midlertidig nullstilling gjelder ikke intern forkjøpsrett, dvs der en andelseier i samme borettslag benytter forkjøpsrett.**

### **Salg av egen bolig**

Fysiske personer kan bare eie én bolig i borettslag tilknyttet OBOS. Vær oppmerksom på at dersom du kjøper ny bolig/ benytter forkjøpsrett, og bor i en OBOS-tilknyttet bolig fra før, er du forpliktet til å selge den ene. Den kan ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn etc etter unntaksreglene i borettslovgivningen og OBOS' regelverk.

### **Medlemskap**

Du må sørge for at ditt medlemskap er i orden før du benytter forkjøpsrett. Skal et medlemskap overføres må dette være overført innen meldefristen.

**Dersom innsendt melding om forkjøp ikke lenger skal stå ved lag, ber vi deg kontakte OBOS-megleren så snart som mulig.**

Dersom boligen ikke er solgt innen meldefristen, vil de som har meldt seg innen fristen bli kontaktet når et salg har skjedd. Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes OBOS.

Tips:

- Som medlem må du selv avgjøre om du ønsker å delta i budrunden.
- Sørg for at medlemskapet er i orden før du melder forkjøpsrett.
- Ha finansiering ordnet før du legger inn meldingen.

**OBOS-megleren**

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeulingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund.*

*Nedenfor gis under overskriften "Gjennomføring av budgivning" en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen.*

*Avslutningsvis under overskriften "Viktige avtalerettslige forhold" gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

### **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold: I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitiv informasjon om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

### **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer **ingen angrenerett** 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 f.eks 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.

# Bud på eiendom

Oppdrag nr: 999 60134  
Meldefrist for medlemmer: 07.02.2006

Jeg/vi tillater oss å gi følgende bud på:

**Hovseterveien 84, 0768 Oslo**

(Boligen/eiendommens adresse)

Kr \_\_\_\_\_,-

Skriver kroner

+ vanlige omkostninger i henhold til salgsoppgave (bl. a gebyr til forretningsfører, transportgebyr, noteringsgebyr)

Budet står ved makt til den: \_\_\_\_\_ kl **15.00** Hvis ikke annet fremgår, står budet ved makt i 5 dager.  
DAG MÅNED ÅR

## Betalingsplan

Kontant ved kontraktinngåelse, 10 %: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Innen overtagelse: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

kr \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_  
DAG MÅNED ÅR

## Finansieringsplan:

Egenkapital (kontanter, bankinnskudd o.l.) \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital (bundet i nåværende bolig) \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lånetilsagn/lånemuligheter i følgende banker/kredittinstitusjoner:

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

BANK/KREDITTINSTITUSJON KONTAKTPERSON TELEFON \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

kr \_\_\_\_\_

## Eventuelle forbehold:

Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer: \_\_\_\_\_ Poststed: \_\_\_\_\_ Fødselsnr. \_\_\_\_\_

Tlf. arbeid: \_\_\_\_\_ Tlf. privat: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post adr. \_\_\_\_\_ OBOS medlem: JA \_\_\_ NEI \_\_\_ Medl.nr: \_\_\_\_\_

*Hvis utfyllt E-post adresse har kunden samtidig akseptert å få melding pr. E-post*

Andelseier i dette borettslaget fra før: JA \_\_\_ NEI \_\_\_

Jeg/vi forplikter og holde megler orientert om endring i medlemskap under budrunden.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

**Budskjemaet faksnes til: OBOS-megleren, Faks: 22510931,  
Megler: Daniel Bjørn**



0 00 31 66 16 36 40 00 00 00 00 40 12 34 6

# Hvem tror du kan OBOS best?

## Gratis og uforpliktende befaring og verdivurdering av boligen din!

I forbindelse med salg kommer vi gjerne på en uforpliktende befaring, først og fremst for å gi deg et prisoverslag, men også for å fortelle deg hva vi kan gjøre for å finne den riktige kjøperen til din bolig.

Som markedsleder på OBOS-boliger selger vi mer enn halvparten av alle omsatte boliger, så det er kanskje ikke så rart vi kjenner markedet på pulsen. Vår kunnskap kan du få glede av, uansett hva slags borettslag du bor i.

I OBOS-megleren er vi ubeskjedne nok til å påstå at vår erfaring har gitt oss førsteklasses lokalkunnskap over hele byen, ikke bare innenfor de enkelte borettslag. Så, uansett hva slags bolig du skal selge, kan det være en ide å ta kontakt med oss. Vi legger ut for alle salgsrelaterte utgifter (f.eks takst og annonsering) frem til boligen er solgt.



**Anne-Cathrine de Lange**  
Statsaut. megler, Faglig leder



**Daniel Bjørn**  
Megler



**Elin Stormo**  
Megler MNEF



**Mette Dahl**  
Meglerassistent

PS. Vi selger alle boliger, i tillegg til OBOS-leiligheter.

### **OBOS-megleren avd. Røa**

Vækerøveien 207, 2. etg. 0751 Oslo  
Tlf: 22 51 09 30

