

Løypeveien 2A



Velkommen til

Løypeveien 2A



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Svært lyst og solrikt på Oppsal

Lys, gjennomgående og innbydende 2-roms med stor, solrik terrasse - Bad 2018 og overflater 2024 - Denne må sees!

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	220 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 219 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 537,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1954

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Henrik Fjeld Høllen
Telefon	980 86 011
E-post	h.hollen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys, meget tiltalende og gjennomgående 2-roms med solrik terrasse og god standard.

- Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til kollektivtransport, kjøpesenter, treningssentre og friområder! I tillegg er idylliske Østmarka lett tilgjengelig med turløyper som gir gode opplevelser året rundt.

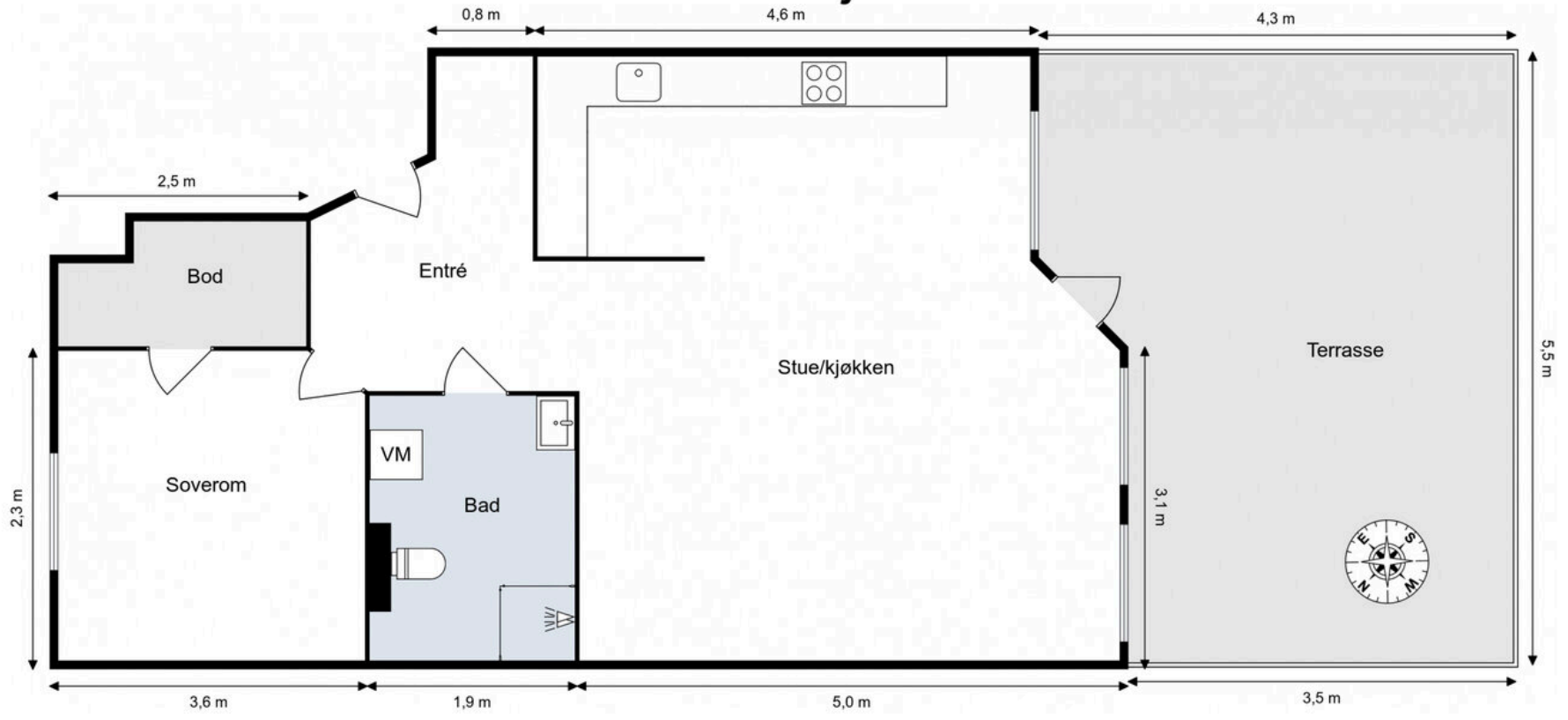
- Leiligheten har en optimal planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken og stueløsning, soverom med praktisk garderobeløsning og romslig bad fra 2018.

- Sydvestvendt terrasse på 22 kvm. med fritt utsyn
- Stilige fargevalg og en-stavs parkett fra 2024
- Bad pusset opp i regi av borettslaget
- Vinduer og balkongdør fra 2016
- Akto v.vann, fyring og fiber inkl.
- IN-ordning
- Mulighet for leie av parkeringsplass
- Ingen dok.avgift
- 5 min til t-bane, samt buss rett utenfor

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	22 kvm

1. etasje


0,8 m
4,6 m
4,3 m
2,5 m
Bod
Entré
Stue/kjøkken
Terrasse
5,5 m
VM
Soverom
Bad
2,3 m
3,1 m
3,6 m
1,9 m
5,0 m
3,5 m










NESPRESSO










SIEMENS



Informasjon

Løypeveien 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0099/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146, bnr 241 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 41 i Vetlandsveien Borettslag, org.nr. 950084545

Selger
Egil Tormod Arnfinsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
220 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 210 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 219 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 228 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 22 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad, bod, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4,4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og praktisk gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen er det god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Leiligehten har en optimal, gjennomgående planløsning med store rom og naturlig arealfordeling. Boligen er i stor grad oppgradert opp i senere tid, og oppleves velholdt.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Tidløst og smakfullt Epoq-kjøkken fra 2010. Innredning med lyse, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og heltre benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Det er godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en skjermet, men åpen løsning mot stuen.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og balkongdør. Leiligheten oppleves stilren og gjennomført med overflater pusset opp i 2024 med en-stavs parkett, vegger holdt i en stilig fargepalett og nye gulvlister. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer, med kjøkken i skjermet løsning.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt terrasse på hele 22 kvm. Her kan du nyte lange sommerdagen med sol hele dagen fra rundt kl. 12 til solnedgang. Det er god plass til flere sittegrupper, grill og beplanting. Grønt, fint og åpent utsyn over nærområdet. Selger opplyser at det ble jevnet og lagt nytt terrassegulv i 2020 og oppført nye terrassevegger med stendere og bordkledning i 2023.

Soverom:
Lunt, innbydende soverom med egen garderobeløsning. Soverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Den tidligere boden er omgjort til garderobeløsning med direkte adkomst fra soverom. Det ble satt opp ny vegg med skyvedør. Her er det god plass til oppbevaring med skuffer, hyller og garderobestang. Soverommet og garderobeløsningen ble pusset opp i 2021 med ny parkett, malt vegger og tak, nye lister, samt oppgradert elektrisk anlegg.

Bad:
Pent, romslig bad som ble pusset opp i regi av borettslaget i 2018. Badet har

flislagte overflater, innfelte downlights og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Gulv med en-stavs parkett fra 2024 og fliser på badet. Nye (2024) gulv- og taklister i gang, samt nye gulvlister i stue og kjøkken.
Vegger: Vegger med malte plater og betong. Flislagte vegger på badet. Selger opplyser at veggene ble malt i 2024.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,47 meter.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter gjeldende ventelister. Ifølge styreleder er det ledig parkeringsplass pr i dag. Prisen er 350,- pr mnd.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg i 2018.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg i 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg i 2018.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt gulv og nye vegger på terrasse, utført med egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I forbindelse med oppussing av soverom er det montert nytt el-anlegg der. Utført med egeninnsats da jeg er elektriker. Samsvarserklæring kan fremskaffes ved behov.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Pusset opp soverom i 2021: Nytt gulv, lister, malte vegger, el-anlegg. Endret fra bod til walk-in garderobe på soverom. Pusset opp stue/gang/kjøkken i 2024: nytt gulv, lister, malte vegger.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført vinteren 2023-2024. Viser svært lave verdier. Kontakt styret i borettslaget for mer info.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Observert noen få sølvkre på soverom i forbindelse med oppussing i 2021. Tatt de vi har sett. Satt ut feller, ingen fangst. Ikke observert i ettertid.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1954.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk og bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2016.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags press glass, produsert i 2016.
- Sydvestvendt balkong på ca. 22 kvm.
- Innvendig dør mellom gang og soverom er skiftet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt

tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Elektrisk gulvvarme på badet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3563 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 537,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming via radiator, fiber, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 2.442,-
Akonto varmtvann: 200,-
Fiber Telenor: 449,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01: 1.446,-

Varmtvann avregnes årlig mot innbetalt akontobeløp. Borettslaget har inngått avtale med Ista Norge AS om felles varmtvann ifm våtromsrehabiliteringen. Tillegg utgjør kr 4 pr. m2 og legges til felleskostandene på kat. 030 Akonto varmt vann. Eventuelle strømavlesningsskjema kan
lastes opp fra leverandørens hjemmeside: www.ista.com.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 942 441,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 769 763,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 388 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Kommende vedlikeholdsoppgaver
Fukt i kjellere og mulig behov for drenering: Det er fuktig i mange kjellere, og noen akutte utbedringer på gamle utvendige sluk er nødvendig. Styret vil jobbe videre med befaring med egnet firma, og be om vurdering og eventuelt pristilbud på å drenere rundt blokkene,
og ut fra dette vurdere å legge opp en plan på drenering de kommende årene.

Kampheimveien 22: Vi er i gang med å innhente tilbud på hva det vil koste å utbedre steinkanten over fortauet. Asfalten har sprukket opp, og kanten siger mot fortauet. Vi kan ikke vente på at noe raser før vi gjør noe.

Asfaltering: Det er behov for ny asfaltering flere steder i borettslaget. Asfalten er lappet såpass mye, at det nok er behov for større grunnarbeid og helt ny asfalt flere steder. Vi ser an hvor omfattende graving som trengs i forbindelse med ladeanlegget, før vi tar stilling til hva vi skal gjøre videre. En eventuell drenering vil også ha betydning for fremdrift på dette. Murarbeid: Utvendige trapper må prioriteres. Underside balkonger og svalganger skal kartlegges, og eventuelt utbedres (ikke nødvendigvis alle). Grunnmur på flere blokker bør utbedres/males.

Større vedlikehold og rehabilitering
2024 Igangsatt installering av fibernett
2021 Bytte av utgangsdører i fireromsleiligheter.
2020 Etablering av fem sykkelskur.
2020 Oppussing av alle oppganger: Maling av tak og vegger, sliping/utbedring/impregnering av terrazzogulv, nye branndører i kjeller, nye inngangsdører, nytt callinganlegg og nytt låssystem.
2018-2019 Rens av alle ventilasjonskanaler.
2018 Etablering av to sykkelskur.
2017-2019 Totalrehabilitering av vann- og avløpsrør og bad. Omlegging til felles varmtvannsleveranse (tilkoblet fjernvarmen).
2016 Utskiftning av vinduer og balkongdører. Forprosjekt rehabilitering av vann- og avløpsrør og bad. Fasadevask.
2015 Oppgradering av lekeplasser. Etablering av barnevognparkering i tidligere søppelsjaktrom. Forprosjektering av våtrom, nye vinduer.
2014-2015 Nye inngangspartier, oppganger og uteareal i Løypeveien 2, asfaltering og oppmerking av uteareal.
2013 Inspeksjon av vann- og varmekoblinger i alle leiligheter. Drenering Løypeveien 2.
2012 Reparasjon av tak, mur i Løypeveien, takskier, reparasjon av pipe, utskifting av enkelte vinduer, nye søppelcontainere, tilkopling til fjernvarmeog utskifting av

radiator-kraner.
2011 Drenering i Løypeveien 1 og Bjartveien 2.
2010 Reparasjon av tak.
2008-2009 Rørrehabilitering ved TT Teknikk AS.
2007-2009 Oppussing av svalganger, rens av ventilasjonsanlegg.
2006 Vask av fasader, utvidelse av gangvei ved Kampheimveien 22, innkjøp av lekeapparater.
2005 Oppretting av 6 nye parkeringsplasser. Opprustning av lekeplasser.
2003 Nytt callinganlegg.
1997-1998 Rehabilitering av det elektriske anlegget; nye stigeledninger og nytt elektrisk anlegg i alle leiligheter og fellesarealer.
1995-1996 Nytt ledningsnett for fyringsanlegget.
1994 Opprustning av utearealene, nyplanting. Elektrokjeler installert i fyrhus.
1986-1989 Utskifting av vinduer, rehabilitering av fasader med tilleggsisolering, nye tak/isolering av loft. Nye balkonger.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 220 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: OBBK01-98207536806
Type: A
Restsaldo: 24.000,-
Restløpetid: 22 år
Term pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.3 og 30.9 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenummer: OBBK01-98207536806
Restsaldo: 219.413,-
Kapitalkostnader: 1.428,-

Fellesformue

Kr 12 347,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 5 912 332,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 344 998,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 3529253

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 16 966 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til både t-bane, bussforbindelser og markagrensa. Leiligheten har en god intern beliggenhet i borettslaget, omkranset av fine grøntområder.

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde og har nærhet til offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til fotballbane, hockeyanlegg, diverse treningssentre og flotte Bøler bad. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær Østmarka og Østensjøvannet. Kombinasjonen av god infrastruktur i nærområdet, og nærhet til tur- og rekreasjonsområder gjør dette området til et spesielt godt bomiljø for folk i alle aldre.

Det er flere matbutikker i nærheten med Coop Prix, Rema 1000, i tillegg kommer det en Kiwi-butikk høsten 2025.

Like ved boligen ligger Oppsal senter med bl.a. flott Meny-butikk med ferskvaredisk, samt andre ulike forretninger. Både Tveita senter og Bryn senter ligger også like i nærheten, og kan tilby forretninger med noe for enhver smak.

Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Det er meget god tur- og rekreasjonsmuligheter i området, med bl.a. Østmarka i kort gangavstand fra leiligheten. Her finner man blant annet Ulsrudvannet og Nøklevann med fine badeplasser og flotte turmuligheter året rundt. Her finner man også både gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper. I kun få minutters gange fra leiligheten finner man også Østensjøvannet, flott naturreservat med fine turstier og et rikt fugleliv. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Det er også flere treningssentre i nærheten, bl.a. Mudo Gym Ulsrud og SATS Hellerud, samt Elixia og Fresh Fitness på Ryen. Det er også planlagt bygging av et nytt treningssenter/gym 10 minutter gange unna.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med ca. 5 minutters gange til t-bane og bussholdeplass i krysset utenfor. Fra Oppsal senter går linje 3N, 58, 78A og 78B. Oppsal T-banestasjon ligger ca 5 minutters gange fra døren hvor linje 3 går. Med t-banen tar det ca. 15 minutter til Oslo sentrum. Med bil fra Oppsal tar det ca. 8 min til Manglerud, 10 min til Ekeberg og 13 min til Oslo S.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Løypeveien 2 A-C - Vaaningshus - Arkivkort (attestert) - 1960
Løypeveien 2 A-C - Rehabilitering av våtrom - Ferdigattest - 2019

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 201804331
Saken gjelder: Områderegulering av Oppsal

Saksnr: 201701405
Saken gjelder: Haakon Tveters vei. Omregulering av veisløyfe.

Saksnr: 202010843
Saken gjelder: Skøyenåsen skole, Haakon Tveters vei 75

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/146/241:
23.01.1958 - Dokumentnr: 821 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.07.1986 - Dokumentnr: 43016 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1953 - Dokumentnr: 14530 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 146 BNR 179
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 870,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 860,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Henrik Fjeld Høllen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98086011

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Løypeveien 2A

Løypeveien 2A

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 189 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.)	**4 min**
573 elever, 34 klasser	0.3 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	**15 min**
79 elever, 7 klasser	1 km
Østensjø skole (1-7 kl.)	**17 min**
529 elever, 21 klasser	1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.)	**18 min**
584 elever, 25 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	**7 min**
734 elever, 38 klasser	0.5 km
Ulsrud videregående skole	**21 min**
624 elever	1.5 km
Hellerud videregående skole	**7 min**
600 elever	3.2 km

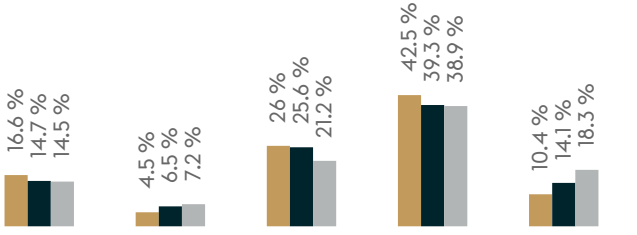
Offentlig transport

Løypeveien	**1 min**
Linje 58, 78A, 78B	0.1 km
Oppsal	**6 min**
Linje 2, 3	0.5 km
Bryn stasjon	**6 min**
Linje L1	2.9 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	8.7 km
Oslo Gardermoen	**37 min**

Barnehager

Vetlandsveien barnehage (1-5 å...	**2 min**
13 barn	0.1 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (...	**3 min**
71 barn	0.2 km
Rønningjordet barnehage (1-5 å...	**5 min**
150 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppsaltoppen	2 652	1 446
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Oppsal skole	4 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	7 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 202...	10 min
Mudo Ulsrud	14 min

«Barnevennlig nabolag med masse lekeplasser, kort vei til skoler/barnehager og et steinkast unna skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Løypeveien 2A, 0685 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 241
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1200 **Referansenummer:** ZL8127

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Terrasse:
- 2020: Opprinnelige heller er fjernet, og det er lagt nytt terrassegulv. Hele terrassen er jevnet til ett nivå.
- 2023: Nye terrassevegger er oppført med stendere og bordkledning.

Soverom og garderobe (Utført 2021):
- Tidligere bod er omgjort til garderobeløsning med adkomst fra soverom.
- Det er oppsatt ny lettvegg med integrert skyvedør for avgrensning av garderobe.
- Ny parkett lagt på gulv.
- Overflater på vegger og himling malt.
Nye gulv- og taklister montert.
- Det elektriske anlegget i soverom og garderobe er fornyet. Arbeidet er utført av eier, som er autorisert elektriker.
- Gang, stue og kjøkken (Utført 2024):
- Ny parkett lagt på gulv i gang, stue og kjøkken.
- Alle vegger er malt.
- Vegger i gang er kledd med nye gipsplater.
- Innvendig dør mellom gang og soverom er skiftet.
- Nye gulv- og taklister i gang, samt nye gulvlister i stue og kjøkken.

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

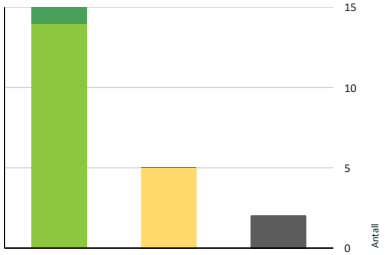
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdspliktet.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2016.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong på ca. 22 m². Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med 1-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,47 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt gjennom stue/gang. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Eier opplyser at det er utført radonmåling vinter 2023/2024, ingen bemerkninger.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 **Branntekniske forhold**

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

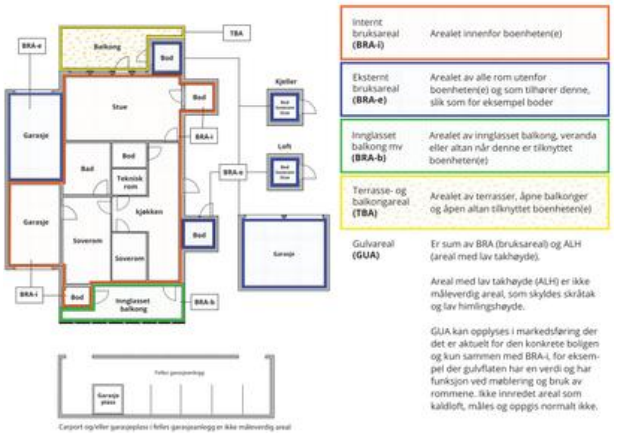
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

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

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 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.

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	51			51	22
Kjeller		4		4	
SUM	**51**	**4**			**22**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, bod, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	49	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Egil Tormod Arnfinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	241		0	16966.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løypeveien 2A, 0685 OSLO

Hjemmelshaver
Vetlandsveien Borettslag. Org.nr. 950 084 545

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/VETLANDSVEIEN BORETTSLAG	950084545		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Løypeveien 2A, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZL8127

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnfinsen, Egil Tormod	9578-5998-4-3004562	2025-03-17 15:00:52

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0099/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løypeveien 2A, 0685 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Egil Tormod Arnfinsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3529253
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg i 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg i 2018.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad i regi av borettslaget. Utført av Sans Bygg i 2018.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt gulv og nye vegger på terrasse, utført med egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I forbindelse med oppussing av soverom er det montert nytt el-anlegg der. Utført med egeninnsats da jeg er elektriker. Samsvarserklæring kan fremskaffes ved behov.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Pusset opp soverom i 2021: Nytt gulv, lister, malte vegger, el-anlegg. Endret fra bod til walk-in garderobe på soverom. Pusset opp stue/gang/kjøkken i 2024: nytt gulv, lister, malte vegger.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført vinteren 2023-2024. Viser svært lave verdier. Kontakt styret i borettslaget for mer info.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Observert noen få sølvkre på soverom i forbindelse med oppussing i 2021. Tatt de vi har sett. Satt ut feller, ingen fangst. Ikke observert i ettertid.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0099/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arnfinsen, Egil Tormod	**2025-03-17**

Identifikasjon

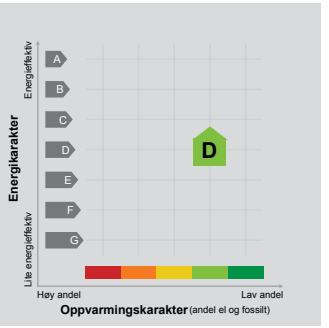
bankID Arnfinsen, Egil Tormod

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løypeveien 2A
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332904
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-103806
Dato	08.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8433598 122/140 07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.04.2025.

Boligselskap:	122 Vetlandsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	950.084.545
Andelseier:	Egil Tormod Arnfinsen
Leieobjektnr:	140
Adresse:	Løypeveien 2 A, 0685 OSLO
Andelsnummer:	41
Borettsinnskudd:	kr 3.600,–
Hjemmeside:	http://www.vetlandsveien.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 3529253.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret har vedtatt å øke prisen for fiber fra telenor til kr 449 pr mnd fra 1.12.2024, da leverandør har satt opp prisen
- Styreleder godkjenner nye andelseiere:
- Energiavregning: Ja. Varmtvann avregnes årlig mot innbetalt akontobeløp. Borettslaget har inngått avtale med Ista Norge AS om felles varmtvann ifm våtromsrehabiliteringen. Tillegg utgjør kr 4 pr. m2 og legges til felleskostandene på kat. 030 Akonto varmt vann. Eventuelle strømavlesningsskjema kan lastes opp fra leverandørens hjemmeside: www.ista.com
- Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter ventelister.
- Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass om å si opp skriftlig til styret i borettslaget. Det er 2 måneders oppsigelse fra den 1. i hver måned. Spørsmål om garasje må rettes det frittstående garasjelaget
- Bod følger leiligheten: Ja, kjeller.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling er Oppsal Vaktmestersentral
- Styret har valgt å skille ut bredbånd for tv og bredbånd
- Oppvarming: Oppvarming via radiator er inkludert i månedlige felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207536806	A	100.124.000,-	22 år	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.537,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.442,-
Akonto varmtvann	200,-
FIBER TELENOR	449,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	1.446,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	516,-	12.228,-	12.347,-	221.216,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207536806	219.413,-	1.428,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 220.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Vetlandsveien Borettslag V/ Styret Vetlandsv 87, 685 OSLO, e-post: vetlandsveien@styrerommet.no.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 122
Vetlandsveien Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vetlandsveien Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2024 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar til styret
7. Fastsettelse av andre honorar
8. Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85
9. Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu
10. Markiser
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Vetlandsveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Lillian Slaaen

Forslag til vedtak

Lillian Slaaen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0122 Årsrspport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at de to styremedlemmene, som har holdt i prosjektet angående utvidelse av ladeanlegget for el-biler, får et tilleggshonorar på henholdsvis kr 15 000 og kr 5 000. Honoraret er ment å dekke møter/befaringer foretatt på dagtid i ordinær arbeidstid.

Det foreslås at de to beboerne som har bistått styret i denne saken blir honorert med henholdsvis kr 7 000 og kr 3 000. Styret synes det er viktig å belønne frivillig innsats i en stor og viktig sak, og som bidrar positivt i prosessen.

Det foreslås at Olav Lærum, som ikke lenger er en del av styret, blir honorert med kr 5 000 for sin oppfølging av installasjoner og arbeid på fellesarealene i forbindelse med 5-års garantien på fellesarealene.

Følgende honorarer foreslås:

Kaltrina Cimili kr 5 000

Matilda von Sydow kr 15 000

Håkon Johnsen kr 7 000

Ivar Melbye kr 3 000

Olav Lærum kr 5 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne et honorar på kr 35 000

Forslag til vedtak
Andre honorar settes til kr 35 000, og utbetales som skissert over.

Sak 8

Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85

Forslag fremmet av:
Benedicte Arenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Underlaget (asfalten) på tunet er fryktelig dårlig. Fullt av hull, sprekker og hevelser. Folk snubler og biler må kjøre ekstremt forsiktig for å unngå skader.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til reasfaltering, vi er godt kjent med asfalten er hullete og slitt mange steder i borettslaget. Den har vært lappet på mange ganger, og vi tror at for at resultatet skal bli bra, må alt av gammel asfalt fjernes og nye grunnarbeider må gjøres før ny asfalt legges. Dette er en større jobb, som vil bli kostbar. Styret ønsker å avvente hvor mye som må graves opp i forbindelse med ladeanlegget til biler, før vi tar endelig stilling til hva som gjøres med dette området og alle andre steder i borettslaget, som trenger ny asfalt. Vi er nødt til å se på en helhetlig plan for borettslaget som helhet.

Forslag til vedtak
Etablering av nytt asfaltdekke.

Sak 9

Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu

Forslag fremmet av:
Oppsal Vaktmestersentral

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vaktmestersentralen ønsker å etablere et nytt vindu på fasaden i Løypeveien 2. Årsaken er at de har et kontor uten lys og muligheter for lufting, som benyttes til skiltproduksjon. Kontoret blir veldig varmt. Vaktmestersentralen dekker kostnaden ved etablering av vindu.

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser på at det etableres et vindu på fasaden ut mot Løypeveien. Vi forutsetter at vinduet har samme størrelse og utforming som øvrige vinduer på denne veggen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at Oppsal Vaktmestersentral etablerer et nytt vindu på fasaden ut mot Løypeveien.

Vedlegg
2. Vindu Oppsal Vaktmestersentral.jpg

Sak 10

Markiser

Forslag fremmet av:
Kirsten Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Har før foreslått innglassing av balkonger. Det ble avvist. Hva med nye markiser? Det er jo ikke veldig pent slik det er nå med veldig mange som har grønske, hull osv.

Styrets innstilling

På generalforsamlingen i fjor, ble det vedtatt en presisering angående markiser i husordensreglene:

Ved montering av markise, eller skifte av duk, må modell/farge godkjennes av styret. Styret godkjenner det som ikke skiller seg negativt ut eller avviker veldig fra de øvrige. Eldre markiser skal tas vare på og vedlikeholdes. Råtne, slitte markiser som setter et dårlig preg på fasaden tas ned eller eventuelt skiftes ut.

Markise er den enkeltes andelseiers ansvar. Styret er enig med forslagsstiller om at mange markiser ikke er spesielt pene å se på. Styret vedtok derfor på styremøtet i april at vi skal gå en runde i borettslaget innen 15. mai og lage en oversikt over hvilke markiser vi mener bør skiftes/fjernes. De aktuelle andelseierne vil i dette tilfellet få beskjed fra styret.

Forslag til vedtak

Skifting av duk på markiser

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lillian Slaaen

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

- Cathrine Dingtorp
- Matilda von Sydow
- Stein Joar Mellemberget

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

- Cathrine Dingtorp
- Espen Dahlseng

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

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

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:

- Lillian Slaaen

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

- Stein Joar Mellemberget

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lillian Slaaen	Vetlandsveien 93 A
Nestleder	Hilde Marie Rekstad	Kampheimveien 22 D
Styremedlem	Kaltrina Cimili	Vetlandsveien 81 A
Styremedlem	Stein Joar Mellemberget	Vetlandsveien 95 B
Styremedlem	Matilda Tullia Von Sydow	Bjartveien 2 B
Varamedlem	Cathrine Dingtorp	Vetlandsveien 93 B
Varamedlem	Marie Grønvik	Vetlandsveien 95 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Lillian Slaaen	Vetlandsveien 93 A
Varadelegert	
Stein Joar Mellemberget	Vetlandsveien 95 B

Valgkomiteen

Mona Langbråten	Vetlandsveien 81 A
Sigbjørn Nerland	Vetlandsveien 93 B

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

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

Generelle opplysninger om Vetlandsveien Borettslag
Borettslaget består av 388 andelsleiligheter.
Vetlandsveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950084545, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
Gnr. 146, bnr. 240, 241, 242, 256

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Vetlandsveien Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

Avvik
Fellesinntektene er i tråd med budsjett, men totale driftsinntekter er noe høyere enn budsjettert på grunn av følgende:

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkningene i 2023.

Inntektene fra lading av el-biler og vaskeri er noe over budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at styret har vært veldig restriktive med vedlikeholdet i 2023.

Resultat
Årets resultat på kr 5 912 332 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke kostnadsført i resultatregnskapet, kun rentene. Det ble betalt kr 2 601 452 i ordinære avdrag i 2023. Korrigert årsresultat etter avdrag, er kr 3 310 880.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

De disponible midlene er økt med kr 3 293 242 siden årsskiftet, og utgjør totalt kr 6 915 717.

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 142 000 til det generelle vedlikeholdet.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Styret har i 2024 budsjettert med kr 2 750 000.

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

Lån
Vetlandsveien Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt, til flytende rentesats på 5,45%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 333 440 inkl. mva.
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 351 112 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTAL
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vetlandsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 545, KUNDENR. 122
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 622 475**	**2 138 183**	**3 622 475**	**6 915 717**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 912 332	4 421 984	4 833 000	2 344 998
Tilbakeføring av avskrivning	16	307 629	433 023	17 000	17 000
Fradrag for kjøp av anleggsmidler			-1 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 601 452	-3 377 871	-385 000	-2 399 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20	-538 041	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	23	-12 648	-2 083	0	0
Endring egenkapital i fellesanl.	26	225 422	10 239		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 293 242**	**1 484 292**	**4 465 000**	**-37 002**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**6 915 717**	**3 622 475**	**8 087 475**	**6 878 715**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 807 369	5 542 811
Kortsiktig gjeld	-1 891 652	-1 920 336
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**6 915 717**	**3 622 475**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 299 709	5 929 295	6 642 516	7 651 404
Innkrevde felleskostnader	2	16 237 270	15 670 531	16 239 484	16 317 596
Innbetalinger		0	0	14 000	0
Vaskeri	10	96 309	87 571	100 000	120 000
Ladeinntekter EL-bil		119 534	95 622	0	110 000
Andre inntekter	3	49 574	38 063	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 802 396**	**21 821 082**	**22 996 000**	**24 214 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-57 000	-57 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-307 629	-433 023	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-20 250	-17 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-333 440	-320 000	-336 000	-354 000
Konsulenthonorar	7	-33 902	-20 790	-30 000	-30 000
Kontingenter		-77 600	-77 600	-78 000	-78 000
Drift og vedlikehold	8	-466 476	-2 492 475	-2 127 000	-3 142 000
Forsikringer		-964 194	-838 278	-923 000	-1 060 000
Kommunale avgifter	9	-3 371 592	-2 832 323	-3 379 000	-3 908 000
Vaskeri	10	-193 101	-91 053	-100 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-39 202	-43 932	0	-15 000
Kostnader sameie	26	-1 890 729	-1 612 525	-1 600 000	-1 664 000
Energi/fyring	11	-2 874 605	-3 028 433	-2 880 000	-2 750 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 616 369	-1 411 622	-1 515 000	-1 681 004
Andre driftskostnader	12	-1 197 971	-1 185 607	-1 267 000	-1 177 998
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 842 835**	**-14 864 311**	**-14 726 000**	**-16 475 002**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**9 959 561**	**6 956 771**	**8 270 000**	**7 738 998**
Innbetalt andel fellesgjeld		538 041	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**10 497 602**	**6 956 771**	**8 270 000**	**7 738 998**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	113 172	16 905	40 000	40 000
Finanskostnader	14	-4 698 442	-2 551 691	-3 477 000	-5 434 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 585 270**	**-2 534 787**	**-3 437 000**	**-5 394 000**
ÅRSRESULTAT		**5 912 332**	**4 421 984**	**4 833 000**	**2 344 998**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 912 332	4 421 984		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	56 839 550	56 839 550
Tomt		1 515 790	1 515 790
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	402 170	627 593
Andre varige driftsmidler	16	705 258	1 012 887
Aksjer og andeler	17	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket	23	597 095	418 053
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 060 963**	**60 414 973**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		460	247
Forskuddsbetalte kostnader		1 099 233	1 032 600
Andre kortsiktige fordringer	18	79 591	72 241
Driftskonto OBOS-banken		4 244 881	1 885 263
Driftskonto OBOS-banken II		115 772	79 634
Sparekonto OBOS-banken II		3 267 432	2 472 826
SUM OMLØPSMIDLER		**8 807 369**	**5 542 811**
SUM EIENDELER		**68 868 332**	**65 957 784**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 388 * 100		38 800	38 800
Annen egenkapital	19	-38 874 220	-44 786 552
SUM EGENKAPITAL		**-38 835 420**	**-44 747 752**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	103 586 137	106 725 630
Borettsinnskudd	21	1 639 600	1 639 600
Annen langsiktig gjeld	22	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	23	582 364	415 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 812 101**	**108 785 200**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		908 886	1 326 144
Påløpte renter		482 194	20 761
Påløpte avdrag		200 506	0
Energiavregning	24	300 066	573 431
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 891 652**	**1 920 336**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 868 332**	**65 957 784**

Pantstillelse	25	124 722 100	124 722 100
Garantiansvar	26	2 787 221	2 496 465

Oslo, 20.03.2024
Styret i Vetlandsveien Borettslag
Lillian Slaaen /s/ Kaltrina Cimili /s/ Stein Joar Mellemberget /s/
Matilda Tullia Von Sydow /s/ Hilde Marie Rekstad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	15 091 788
Parkeringsleie	718 020
Forretningslokaler	397 656
Parkeringstomt Løypevn./Vetlandsvn.	25 200
Garasjeleie	22 800
Kapitalkostnader på IN-lån	7 056 522
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	243 187
Overført til kapitalkostnader	-7 299 709
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 255 464**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 194
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 237 270**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal vaskeri ved OVS	35 350
Tomteleie Garasjelaget 2023	14 224
SUM ANDRE INNTEKTER	**49 574**

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 2022/2023, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 4 132, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 344
OBOS Prosjekt AS	-4 030
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 528
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 902**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-114 583
Drift/vedlikehold VVS	-57 269
Drift/vedlikehold elektro	-6 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-154 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-466 476**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 090 679
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-1 280 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 371 592**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	96 309
SUM INNTEKTER VASKERI	**96 309**

KOSTNADER VASKERI

Drift/vedlikehold	-165 206
Elektrisk energi	-27 895
SUM KOSTNADER VASKERI	**-193 101**
SUM VASKERI	**-96 792**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi		-286 995
Fjernvarmekostnad 2023	-3 123 360	
Avsatt beregnet til varmeavregning 2023	625 000	
Fjernvarme		-2 498 360
For mye avregnet fjernvarme 2022		-89 250
SUM ENERGI / FYRING		**-2 874 605**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-58 655
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 167
Diverse leiekostnader/leasing	-348 444
Driftsmateriell	-14 005
Lyspærer og sikringer	-5 913
Vaktmestertjenester	-40 185
Vakthold	-8 168
Renhold ved firmaer	-563 847
Andre fremmede tjenester	-37 757
Trykksaker	-16 899
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 132
Andre kontorkostnader	-1 556
Telefon, annet	-9 507
Porto	-1 340
Bank- og kortgebyr	-4 795
Velferdskostnader	-24 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 197 971**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 490
Renter av sparekonto i OBOS-banken	91 411
Renter oslo kommune	592
Andel renter Oppsal Vaktmestersentral	1 679
SUM FINANSINNTEKTER	**113 172**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 698 257
Andre rentekostnader	-185
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 698 442**

NOTE: 15

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	16 249 100
Oppskrevet 1972	2 112 550
Tilgang 1989	38 477 900
SUM BYGNINGER	**56 839 550**

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr. 146/bnr. 240 m. flere

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

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Kostpris	48 681	
Avskrevet tidligere	-27 820	
Avskrevet i år	-6 955	
		13 906
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	76 556	
Avskrevet tidligere	-76 555	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	193 263	
Avskrevet tidligere	-193 262	
		1
Ladestasjon for el-bil nr 2		
Tilgang 2020	286 181	
Avskrevet tidligere	-286 180	
		1
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2018	351 563	
Avskrevet tidligere	-351 562	
		1
Sykkelstativ		
Kostpris	1 653 370	
Avskrevet tidligere	-661 348	
Avskrevet i år	-300 674	
		691 348
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**705 258**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-307 629**

NOTE: 17

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1. Pålydende: Balanseført verdi: kr 100.
Selskapet har kjøpt andel i Oppsal Vaktmestersentral Samvirkelag pålydende kr 1000.

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån 31.12.	75 091
Fakturert kunde for borttauing av bil	4 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**79 591**

NOTE: 19

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-39 329 441
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2023	538 041
Reduksjon EK fra IN	-82 820
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-38 874 220**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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: 20

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Renter 31.12: 5,30 % løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2016	-122 970 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 244 370	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 601 452	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	538 041	
		-103 586 137
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-103 586 137**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-1 637 100
Korrigert innskudd	2 500
Oppskrevet 1972	-2 062 550
Nedbetaling økning tidl.	2 062 550
Tjenesteleilighet nr. 114, solgt 1995	-5 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 639 600**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-4 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 000**

NOTE: 23
MILJØTILSKUDD

Miljøtilskudd 2022	415 970
Renter tilskudd 2022	2 083
Miljøtilskudd 2023	166 394
Renter av tilskudd 2023	12 648
SUM BOMILJØTILSKUDD	**597 095**

NOTE: 24
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2023	-1 222 200
SUM INNTEKTER	**-1 222 200**

KOSTNADER

Administrasjon 2023	297 053
Fjernvarme beregnet kostnad 2023	625 000
Uavregnet tidligere	81
SUM KOSTNADER	**922 134**
SUM ENERGIAVREGNING	**-300 066**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 25
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 639 600
Pantelån	103 586 137
Påløpte avdrag	200 506
Beregnede IN-forpliktelser	455 221
TOTALT	**105 881 464**

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

Bygninger	56 839 550
Tomt	1 515 790
TOTALT	**58 355 340**

NOTE: 26
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 10,24 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 2 787 221.
Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten " andel egenkapital i fellesanlegg.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styremøter
Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, inklusive budsjett- og regnskapsmøte.

Økonomi
Fokus gjennom året har vært stor økonomisk forsiktighet, med tanke på å styrke borettslagets disponible midler samtidig med den økte rentebanen. Dette har også lagt noen føringer for styrets arbeid.

Etter noen år med mange store oppgraderinger, har våre disponible midler blitt kraftig redusert. Styret har hatt fokus gjennom året på å holde litt igjen og kun utføre det høyst nødvendige av vedlikehold, for å bygge opp kapitalen igjen. Det er ikke ønskelig å sitte i en situasjon der vi er nødt til å låne penger hver gang vi skal utføre noe av litt størrelse. Det er viktig at vi har trygghet i en solid kapital til å utføre nødvendige vedllikeholdsoppgaver.

Rentekostnadene har vi også merket i 2023; vi har betalt ca. kr 1 371 000 mer i kapitalkostnader (renter på lån) i 2023, sammenliknet med 2022. Da budsjettet ble utarbeidet i november, var det mange forhold som talte for en økning av felleskostnadene, blant annet en forventet økning i forsikringspremien på 10% og 20,7 % økning i vann- og avløpsavgiften. Styret vedtok å fortsette med uendrede felleskostnader, selv om de forventede og kjente økningene utgjorde store beløp. Vi ville være nøkterne i bruk av midler også inn i 2024, i håp om at det økonomiske bildet ville være klarere, forhåpentligvis med stabilisert rente og lavere prisvekst.

Kort oppsummert har det vært viktig for styret å finne balansen mellom forsvarlig drift, felleskostnader som er til å leve med for de fleste og videre bygging av kapital. Dette synes vi at vi har kommet godt i mål med i denne perioden. De disponible midlene er nærmest fordoblet i løpet av 2023, og det har føltes godt å kunne overføre en del på sparekonto igjen. Vi ser frem til å planlegge videre vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Omsetning av leiligheter
Det er solgt 29 leiligheter i 2023. Flere av leilighetene tas på forkjøp, og vi ser at leilighetene i borettslaget oppnår gode salgspriser. Omsetningstiden ser heller ikke ut til å være særlig lang.

Utvidelse av ladeanlegget for ladbare biler
Det er lagt ned en stor innsats i å finne veien videre for utvidelse av ladeanlegget, både med tanke på hvilken løsning vi ønsker å gå for, og i hvor stort omfang vi ønsker å bygge ut ladeplasser. Matilda og Kaltrina har gjennomført befaringer og møter med Elbilforeningen samt deltatt i tilbudsinnhenting og -evaluering fra flere tilbydere. Elbilforeningen har i denne prosessen vært en objektiv rådgiver til prosessen for styrettfor å finne gode fremtidsrettede ladeløsninger. I dette arbeidet har vi fått bistand av beboere, som tidlig meldte seg til dette arbeidet. Vi setter stor pris på bistanden vi har fått fra Håkon og Ivar i dette arbeidet! Med bakgrunn i gruppens opplevelser av prosessen og anbefalinger fra Elbilforeningen etter evaluering, falt valget på BlueTech som leverandør, og avtale er formelt inngått.

Vetlandsveien Garasjelag ønsker også å være en del av denne prosessen, og vil bli belastet med tilsvarende sum per plass som borettslaget blir. Det er fint og konstruktivt at vi kan samarbeide om slike prosesser.

Vi har søkt og fått innvilget enøkstøtte fra Klimaetaten. En del av kostnaden ønsker vi også å belaste Miljøfondet, som vi har fått fra OBOS.

Pleie av grøntareal
Det ble på generalforsamlingen i fjor vedtatt å kutte enkelttrær i skogen bak Vetlandsveien 85 og 87, grunnet tap av utsikt/sol. Styret innhentet vurdering arborist (Grønt og Rent) på hvilke trær som eventuelt burde felles. Samtidig ba vi om en gjennomgang av fellesarealene, da vi har enkelte gamle blomstrende trær/frukttrær stående, som er så godt som døde. Styret ba om råd til reetablering av nye, friske trær, der vi må fjerne de gamle (fortrinnsvis frukttrær i indre tun, og blomstrende trær ut mot vei). Grønt og Rent utarbeidet en plan, og kom, med bakgrunn i styrets ønske, med forslag til hva som kunne plantes som erstatning for de gamle. En del av denne planen fullføres våren/sommeren 2024. Samtidig vil det også etableres en støttemur ved brosteinsstien, som for få år siden ble etablert inn fra gangveien ved Samfunnshuset og inn nedenfor Vetlandsveien 97. Stien ligger i en skråning, og det er vanskelig å få gresset til å gro på oversiden. Dette fører til at gjørme renner ned over stien ved regnvær, og vi håper at støttemuren vil hjelpe, slik at stien holdes ren også ved nedbør.

Utbedring av fasade/fellesareal
Det er to adresser i borettslaget, som fikk et lite løft utvendig i 2023: Vetlandsveien 97 og Kampheimveien 22. Morten (vaktmester) hjelp oss med dette, og resultatet ble så mye hyggeligere for de som går inn og ut av de aktuelle oppgangene! Utenfor Vetlandsveien 97 ble mose på asfalt og ugress langs vegg fjernet, gelender ble pusset og malt og grunnmur og sidevanger på trapper ble malt. Utenfor Kampheimveien 22 ble ugress langs grunnmur fjernet, muren malt og takbeslaget over alle fire oppganger ble utbedret. Våren 2024 blir muren langs fortauet i Kampheimveien befart og sannsynligvis utbedret, da den siger mer og mer ut mot fortauet for hvert år. Dette vil sannsynligvis innebære en større jobb på utsiden av Kampheimveien 22.

Fiber
Styret fulgte opp vedtaket fra ordinær generalforsamling om installering av fiber, og innhentet tilbud fra ulike leverandører. Valg av løsning og leverandør ble lagt frem til avstemming i en ekstraordinær generalforsamling i september. Telenor sin fiberløsning inklusive tv-pakke ble valgt, og arbeidene med trekking av kabler i luftstrekk mellom blokkene ble igangsatt februar 2024. Arbeidene fortsetter utover våren, og vil sannsynligvis avsluttes før sommeren.

Fra 2024 ble kostnaden for kabel-tv trukket ut av felleskostnadene, og lagt på eget tillegg med likt beløp for hver leilighet. Tillegget vil bli justert i tråd med fremtidige endringer i pris fra leverandør.

Sykkelparkering
Styret får en del henvendelser om at det er fullt og lite ledig kapasitet til sykler i sykkelskurene. Vi benytter derfor anledningen til å oppfordre til å vise hensyn ved parkering av sykler; det er kanskje ikke riktig at hele familien har sykler i skurene, så lenge de ikke er i daglig bruk. Bruker du sykkelen din en gang iblant, oppfordrer vi til å vise hensyn og parkere i kjelleren.

Våren 2024 vil det bli delt ut nye oblater til sykler, tider for utdeling og frist for nye oblater kommer.

Oppfølging av 5-års garantitid på rør- og baderomsrehabiliteringen
Innfestingen av rammene til fordelerskapene har vært et tema helt siden rehabiliteringen ble avsluttet i mai 2019 og frem til januar 2024. Ganske kort tid etter at rehabiliteringen ble avsluttet, falt den første rammen ned. Det viste seg da at rammene til fordelerskapene var limt med biter av våtromsplate som en «kloss» mellom ramme og flisen bak. Våtromsplaten består av flere materialsjikt, og tyngden av rammene gjorde at det ene sjiktet løsner fra «klossen» og ramme og dør falt ned. Etter hvert har et antall på ca. 15 rammer falt ned. Styret har hele veien hevdet at dette har vært å anse som en mangel, men ikke fått medhold verken hos OBOS Prosjekt eller Sans Bygg. I januar ba vi om en juridisk vurdering av dette, og etter at vurderingen var i tråd med styrets oppfatning, gikk endelig Sans Bygg med på å ettergå, og mekanisk feste de skapene hvor dette var mulig. Dette ble gjort i uke 4 og 5. Av 388 leiligheter var det 69 stykker som ikke var hjemme, disse leilighetene er selv ansvarlige for å få gjort noe med sine skap.

I februar 2024 ble nyhetssak med digital link til skjema for 5-års garantioppfølging sendt ut på Vibbo, samt sendt ut per post til alle som ikke har samtykket til digital kommunikasjon.

Når det gjelder oppfølgingen av arbeidet som ble utført på fellesarealer (i hovedsak kjellerne), så får styret god hjelp av Olav, tidligere styremedlem og medlem av byggekomiteen. Olav er rørlegger av yrke, og har tilbudt seg å følge opp dette, og det er vi veldig glade for! Det har vært en del utfordringer med ekspansjonskarene. Det er varmtvannssystemer i undersentralene i alle blokkene. Det ble satt inn ekspansjonskar da vi gikk over fra egne beredere til felles varmtvannslevering på fjernvarmesystemet. Det er ikke tegnet en serviceavtale med de som installerte karene, ettersynet ivaretas av fagpersonell på Oppsal Vaktmestersentral. Noen ekspansjonskar har blitt skiftet ut. Olav har reagert på at karene står på varmtvannssiden, og mener at de burde stått på kaldtvannssiden. Det er dette som nå blir gjort med karene som skal skiftes ut.

Radon
Høsten 2023 bestilte vi radonmålere til alle leiligheter i første etasje. Rapporten kom i mars 2024. Det er noen få leiligheter som er over verdien for anbefalte tiltak, og resultatene vil avgjøre hvilke tiltak som anbefales.

Hjemmeside
I desember 2023 ble den gamle hjemmesiden vetlandsveien.no terminert! Litt skummelt, men på samme tid veldig fint å kun ha en informasjonskanal å forholde seg til. Nå er det kun Vibbo som benyttes som informasjonskanal, og dette er svært brukervennlig for hele styret med tilgang fra styrets digitale styrerom. Arbeidet med å bygge opp sidene på Vibbo med nyttig informasjon fortsetter, og vi oppfordrer til å si fra dersom du savner noe. Vi minner om at den enkelte selv må tillate digital kommunikasjon på Vibbo, og sørge for å ha oppdatert kontaktinformasjon. På denne måten når vi ut til mange flere, raskt og effektivt.

Rydding av oppganger og svalganger
Den minst populære oppgaven; arbeidet med rydding av svalganger og oppganger, er gjennomført. Det er vår faste vaktmester, Morten, som har holdt i dette. Arbeidet måtte lenge vike for snørydding og strøing, men er nå gjennomført. Vi vet at opplevelsene rundt dette er svært delt, samtidig ber vi om forståelse for at vi som styret har ansvar for at brannsikkerheten i borettslaget ivaretas.

Dugnad
En vellykket vårdugnad ble avholdt 9. mai, med verdens beste kanelboller fra Rustadsaga til alle deltakere.

Juletrefest
For første gang på lenge, ble det avholdt juletrefest første søndag i advent. Vi fikk mange hyggelig tilbakemeldinger på dette, og til tross for at gradestokken viste godt under -10 grader, var oppmøtet veldig bra! Vaktmester Morten ordnet med bålpanne, og på forhånd hadde han gjort klar en fantastisk belysning på det store treet på tunet bak Kampheimveien 22. Det ble servert pepperkaker og gløgg, og julenissen kom med poser til barna. Vi håper å kunne gjenta suksessen i år.

Kommende vedlikeholdsoppgaver
Fukt i kjellere og mulig behov for drenering: Det er fuktig i mange kjellere, og noen akutte utbedringer på gamle utvendige sluk er nødvendig. Styret vil jobbe videre med befaring med egnet firma, og be om vurdering og eventuelt pristilbud på å drenere rundt blokkene, og ut fra dette vurdere å legge opp en plan på drenering de kommende årene.

Kampheimveien 22: Vi er i gang med å innhente tilbud på hva det vil koste å utbedre steinkanten over fortauet. Asfalten har sprukket opp, og kanten siger mot fortauet. Vi kan ikke vente på at noe raser før vi gjør noe.

Asfaltering: Det er behov for ny asfaltering flere steder i borettslaget. Asfalten er lappet såpass mye, at det nok er behov for større grunnarbeid og helt ny asfalt flere steder. Vi ser an hvor omfattende graving som trengs i forbindelse med ladeanlegget, før vi tar stilling til hva vi skal gjøre videre. En eventuell drenering vil også ha betydning for fremdrift på dette.

Murarbeid: Utvendige trapper må prioriteres. Underside balkonger og svalganger skal kartlegges, og eventuelt utbedres (ikke nødvendigvis alle). Grunnmur på flere blokker bør utbedres/males.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 3529253. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Igangsatt installering av fibernett
2021	Bytte av utgangsdører i fireromsleiligheter.
2020	Etablering av fem sykkelskur.
2020	Oppussing av alle oppganger: Maling av tak og vegger, sliping/utbedring/impregnering av terrazzogulv, nye branndører i kjeller, nye inngangsdører, nytt callinganlegg og nytt låssystem.
2018-2019	Rens av alle ventilasjonskanaler.
2018	Etablering av to sykkelskur.
2017-2019	Totalrehabilitering av vann- og avløpsrør og bad. Omlegging til felles varmtvannsleveranse (tilkoblet fjernvarmen).
2016	Utskiftning av vinduer og balkongdører. Forprosjekt rehabilitering av vann- og avløpsrør og bad. Fasadevask.
2015	Oppgradering av lekeplasser. Etablering av barnevognparkering i tidligere søppelsjaktrom. Forprosjektering av våtrom, nye vinduer.
2014-2015	Nye inngangspartier, oppganger og uteareal i Løypeveien 2, asfaltering og oppmerking av uteareal.
2013	Inspeksjon av vann- og varmekoblinger i alle leiligheter. Drenering Løypeveien 2.

2012	Reparasjon av tak, mur i Løypeveien, takskier, reparasjon av pipe, utskifting av enkelte vinduer, nye søppelcontainere, tilkopling til fjernvarme og utskifting av radiator-kraner.
2011	Drenering i Løypeveien 1 og Bjartveien 2.
2010	Reparasjon av tak.
2008-2009	Rørrehabilitering ved TT Teknikk AS.
2007-2009	Oppussing av svalganger, rens av ventilasjonsanlegg.
2006	Vask av fasader, utvidelse av gangvei ved Kampheimveien 22, innkjøp av lekeapparater.
2005	Oppretting av 6 nye parkeringsplasser. Opprustning av lekeplasser.
2003	Nytt callinganlegg.
1997-1998	Rehabilitering av det elektriske anlegget; nye stigeledninger og nytt elektrisk anlegg i alle leiligheter og fellesarealer.
1995-1996	Nytt ledningsnett for fyringsanlegget.
1994	Opprustning av utearealene, nyplanting. Elektrokjeler installert i fyrhus.
1986-1989	Utskifting av vinduer, rehabilitering av fasader med tilleggsisolering, nye tak/isolering av loft. Nye balkonger.

Vedlegg 2 til sak 9. Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24
Selskapsnummer: 122 **Selskapsnavn:** Vetlandsveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Vetlandsveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 950084545
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Lillian Slaaen

Forslag til vedtak:
Lillian Slaaen er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Svendsen som protokollfører og Sondre Klingberg som protokollvitne

Forslag til vedtak:
Heidi Svendsen og Sondre Klingberg ble valgt
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000
✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorar

Det foreslås at de to styremedlemmene, som har holdt i prosjektet angående utvidelse av ladeanlegget for el-biler, får et tilleggshonorar på henholdsvis kr 15 000 og kr 5 000. Honoraret er ment å dekke møter/befaringer foretatt på dagtid i ordinær arbeidstid.

Det foreslås at de to beboerne som har bistått styret i denne saken blir honorert med henholdsvis kr 7 000 og kr 3 000. Styret synes det er viktig å belønne frivillig innsats i en stor og viktig sak, og som bidrar positivt i prosessen.

Det foreslås at Olav Lærum, som ikke lenger er en del av styret, blir honorert med kr 5 000 for sin oppfølging av installasjoner og arbeid på fellesarealene i forbindelse med 5-års garantien på fellesarealene.

Følgende honorarer foreslås:

Kaltrina Cimili kr 5 000

Matilda von Sydow kr 15 000

Håkon Johnsen kr 7 000

Ivar Melbye kr 3 000

Olav Lærum kr 5 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne et honorar på kr 35 000

Forslag til vedtak:
Andre honorar settes til kr 35 000, og utbetales som skissert over.
✓ **Vedtatt.**

8. Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85

Fremmet av: Benedicte Arenberg

Underlaget (asfalten) på tunet er fryktelig dårlig. Fullt av hull, sprekker og hevelser. Folk snubler og biler må kjøre ekstremt forsiktig for å unngå skader.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positive til reasfaltering, vi er godt kjent med asfalten er hullete og slitt mange steder i borettslaget. Den har vært lappet på mange ganger, og vi tror at for at resultatet skal bli bra, må alt av gammel asfalt fjernes og nye grunnarbeider må gjøres før ny asfalt legges. Dette er en større jobb, som vil bli kostbar. Styret ønsker å avvente hvor mye som må graves opp i forbindelse med ladeanlegget til biler, før vi tar endelig stilling til hva som gjøres med dette området og alle andre steder i borettslaget, som trenger ny asfalt. Vi er nødt til å se på en helhetlig plan for borettslaget som helhet.

Forslag til vedtak:
Saken er satt opp på vedlikeholdsplan og oversendes styret for videre behandling

✓ **Vedtatt. Saken er satt opp på vedlikeholdsplan og oversendes styret for videre behandling.**

9. Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu

Fremmet av: Oppsal Vaktmestersentral

Vaktmestersentralen ønsker å etablere et nytt vindu på fasaden i Løypeveien 2. Årsaken er at de har et kontor uten lys og muligheter for lufting, som benyttes til skiltproduksjon. Kontoret blir veldig varmt. Vaktmestersentralen dekker kostnaden ved etablering av vindu.

Styrets innstilling
Styret har ingen innsigelser på at det etableres et vindu på fasaden ut mot Løypeveien. Vi forutsetter at vinduet har samme størrelse og utforming som øvrige vinduer på denne veggen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at Oppsal Vaktmestersentral etablerer et nytt vindu på fasaden ut mot Løypeveien.

✓ **Vedtatt.**

10. Markiser

Fremmet av: Kirsten Andresen

Har før foreslått innglassing av balkonger. Det ble avvist. Hva med nye markiser? Det er jo ikke veldig pent slik det er nå med veldig mange som har grønske, hull osv.

Styrets innstilling
På generalforsamlingen i fjor, ble det vedtatt en presisering angående markiser i husordensreglene:

Ved montering av markise, eller skifte av duk, må modell/farge godkjennes av styret. Styret godkjenner det som ikke skiller seg negativt ut eller avviker veldig fra de øvrige. Eldre markiser skal tas vare på og vedlikeholdes. Råtne, slitte markiser som setter et dårlig preg på fasaden tas ned eller eventuelt skiftes ut.

Markise er den enkeltes andelseiers ansvar. Styret er enig med forslagsstiller om at mange markiser ikke er spesielt pene å se på. Styret vedtok derfor på styremøtet i april at vi skal gå en runde i borettslaget innen 15. mai og lage en oversikt over hvilke markiser vi mener bør skiftes/fjernes. De aktuelle andelseierne vil i dette tilfellet få beskjed fra styret.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt da markiser ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt. Styret vil kartlegge og pålegge tiltak der det er nødvendig**

11. Valg av tillitsvalgte

Cathrine Dingtorp trekker sitt kandidatur som varamedlem og stiller som styremedlem. Stein Joar Mellomberget trekker sitt kandidatur som styremedlem og stiller som varamedlem

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Dingtorp
Matilda von Sydow

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dingtorp
Matilda von Sydow

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stein Joar Mellomberget
Marius Øygarden

Følgende stilte til valg:
Stein Joar Mellomberget
Marius Øygarden

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland

Følgende stilte til valg:
Mona Langbråten

Sigbjørn Nerland

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

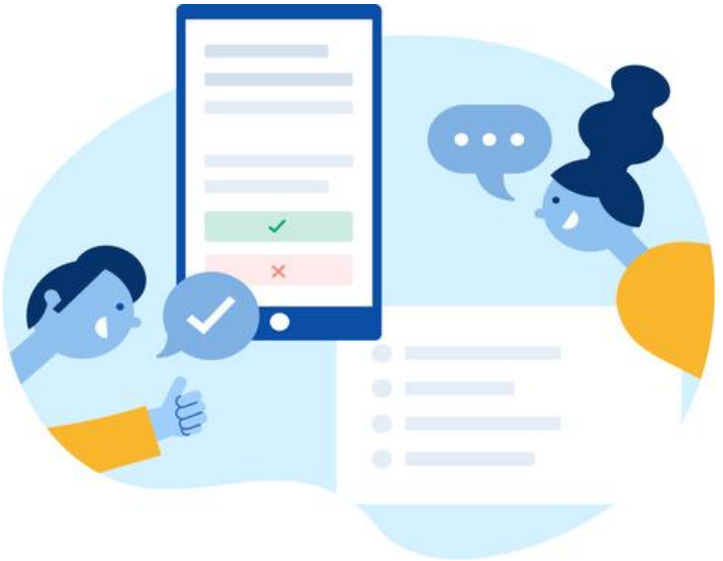
Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Stein Joar Mellemberget

Følgende stilte til valg:
Stein Joar Mellemberget

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Lillian Slaaen /s/	Heidi Svendsen /s/	Sondre Klingberg /s/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Vetlandsveien Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 18. september - 21. september 2023

Velkommen til årsmøte i Vetlandsveien Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. september kl. 09:00 og lukker 21. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/122

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Kollektiv fiberavtale

Med vennlig hilsen,
Styret i Vetlandsveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Lillian Slaaen velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Solveig Andersen og Frida Axelsen-Sørlle velges som protokollvitner.

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

Kollektiv fiberavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for forslaget

Styret har fulgt opp vedtaket fra ordinær generalforsamling om installering av fiber. Vedtaket som ble fattet, var: Styret jobber videre med valg av fiberløsning. Alternativene fremlegges for senere avstemming via Vibbo.

Styret har jobbet med å se på ulike alternativ og vært i kontakt med flere ulike leverandører.

En uformell håndsopprekning på generalforsmalingen viste at det fremdeles er viktig for mange med mulighet for tv-pakke. Vi har derfor landet på å presentere to ulike leverandører for avstemning som begge tilbyr dette: Telenor og OBOS OpenNet.

Dagens løsning

Det er Telenor som er leverandør av internett og kabel-tv i dag, og løsningen som presenteres fra Telenor, er ganske lik dagens ordning med internett og tv-pakke. I dag betaler vi ca. kr 350/mnd per andel for bredbånd/tv. Dette dekkes via felleskostnadene, og hastigheten som er inkludert er 50 mbps.

Konsekvenser for felleskostnadene

Uavhengig av hvilken løsning som blir vedtatt, vil kostnaden for dagens bredbånd/tv trekkes ut av de felleskostnadene som fordeles etter brøk. Kostnad for nytt fiberanlegg legges på egen kategori på felleskostnadene. I dag betaler borettslaget en stykkpris til Telenor per leilighet, mens totalkostnaden er bakt inn i den store samlingen med kostnader som fordeles etter brøk. Ny kostnad for fiber vil fremdeles dekkes via felleskostnadene, men synliggjøres på egen linje på den månedlige fakturaen. På denne måten vil alle til enhver tid se hva de betaler for fiber/tv i måneden, og enkelt selv dokumentere dette for arbeidsgiver for refusjon. Det vil dermed bli en regulering av felleskostnadene, enten litt opp eller litt ned, avhengig av hvilken løsning som velges.

I dag utgjør kostnaden for bredbånd/tv ca. 7,5 % av de samlede inntektene våre. Dette betyr at det vil bli en reduksjon i felleskostnadene på ca. 7,5 %. Dersom Telenor sin løsning blir valgt, vil det komme et tillegg på kr 448. Dersom OBOS OpenNet velges vil tillegget være på kr 179. For sistnevnte løsning vil det komme en økning i tillegg (på direkte faktura til den enkelte fra OBOS OpenNet) dersom man velger tv i tillegg til fiberbredbånd.

DET ER VIKTIG AT ALLE LESER VEDLAGTE INFORMASJON NØYE; OG KUN AVGIR STEMME PÅ ENTEN ALTERNATIV 1 ELLER 2. FORSLAGET MED FLEST STEMMER BLIR VALGT.

Forslag til vedtak 1

Kollektiv fiberavtale fra Telenor velges.

Forslag til vedtak 2

Kollektiv fiberavtale fra OBO OpenNet velges.

Vedlegg

1. Alternativ 1 - Telenor.pdf
2. Alternativ 2 - OBOS OpenNet.pdf
3. Sammenlikning Telenor - OBOS OpenNet.pdf

Alternativ 1: Telenor - Frihet M (medium)

Kostnad som vil dekkes via felleskostnadene: Kr 449 per måned.

Telenors løsning inneholder både fiberbredbånd og kanalpakke med tv. Her vil du ha 260 poeng som du kan fordele som du vil. Slik kan du finne din egen balanse mellom hastighet på fiberbredbånd og størrelse på kanalpakke. Dette fungerer på samme måten som dagens avtale.

Eksempel: Dersom du velger T-We Basis*, og beholder 120 poeng til fordeling av valgfri tilleggskanaler, så vil du kunne ha 100 Mbps som hastighet på nettet uten tilleggskostnad.



Med utgangspunkt i Frihet M med 260 poeng til disposisjon, ser du her fire eksempler på hvordan hver beboer kan tilpasse sitt TV- og bredbåndstilbud etter egne ønsker.
Noen synes de forhåndsvalgte tjenestene gir et balansert tilbud. Andre ønsker raskere bredbåndshastighet eller kun bredbånd. Alt er mulig, også å justere både bredbåndshastighet og innhold på TV etter skiftende behov, for
eksempel ved å skille på ukedag og helg.

Eksempler på bruk av poeng:



*T-We Basis innhold (kanaler som er inkludert i pakken, som alle vil ha, med mindre man velger de bort):



Alternativ 2: OBOS OpenNet

Kostnad som vil dekkes via felleskostnadene: Kr 179 per måned.

Med OBOS' løsning er kun fiber med hastighet på 1000 Mbps inkludert i prisen. TV-abonnement tegnes av den enkelte privat, men med reduserte priser gjennom OBOS OpenNet.

Eksempel:
RiksTV Favoritter* 3, inkl. boks og app kr 199 + kr 179 for fiber = kr 378/mnd

Allente Basic**, inkl boks, app og strømmetjenestene Viaplay og TV2Play, kr 269 + kr 179 for fiber = 448kr/mnd

TV-abonnement vil faktureres den enkelte utenom felleskostnadene.

**Favoritter er Riks TVs rimeligste TV-pakke med totalt 14 kanaler. Inkludert er alle NRK-kanalene, BBC News, TV2 Nyheter, TV2 Direkte og TV 2 Zebra.*

***Allente Basic innehold:*





OBOS OpenNet	Telenor Frihet Medium
Pris Kostnad dekket via felleskostnadene: Kr 179/mnd måned (kun internett). Tilgang til TV-innhold kjøpes separat av den enkelte. Eksempel for TV og internett: Kr 179/mnd + RiksTV kr 199/mnd = kr 378/mnd Kr 179/mnd + Allente Basic kr 269/mnd = kr 448/mnd	**Pris** Kostnad dekket via felleskostnadene: Kr 449/mnd (TV og internett). 260 poeng er inkludert i felleskostnaden. Ved et poengsystem kan du justere hastighet på nettet mot TV, ved å endre fordelingen av poeng. Ekstra poeng kan kjøpes.
Fiber/bredbånd Alle leiligheter får installert fiberbredbånd med hastighet på 1000Mbps. Pris på nett er fast i avtaleperioden på 5 år. Pris på TV-avtaler er markedsregulert.	**Fiber/bredbånd** Alle leiligheter får installert fiberbredbånd med hastighet på inntil 350 Mbps. TV versus hastighet på nett velger den enkelte, og kan når som helst endres. Høyere hastighet, opptil 1000 Mbps kan kjøpes av den enkelte. Pris på nett kan indeksreguleres. Pris på TV-avtaler er markedsregulert.
I leilighet installeres et fibermodem, og det leveres en moderne Wifi6 ruter.	I leilighet installeres et fibermodem, og det leveres en moderne Wifi6 ruter.
De som ønsker/har behov får mesh (ekstra ruter) for kr 29 per måned.	Ved innstalleringstidspunkt leveres mesh (ekstra ruter), om nødvendig, gratis.
Eero Secure (tilleggstjeneste som beskytter nettet) er inkludert og gir god beskyttelse på nett.	Telenor har installert et filter i sitt nett som gir et effektivt vern mot internett-svindel.
TV Abonnement tegnes på eget initiativ med OBOS OpenNet. De som ønsker TV får tilbud på forskjellige kanalpakker fra RiksTV og Allente. Eksempelvis : RiksTV Favoritter 3, inkl. boks og app kr 199/mnd Allente Basic, inkl. boks, app og strømmetjenestene Viaplay og TV2Play kr 269/mnd	**TV** Abonnement er inkludert. T-We Basis ligger fast og består av blant annet NRK, TV2, TV3, N, FEM og MAX, i tillegg til appen NRK TV. I tillegg kan du velge å bruke poeng på en lang rekke strømmetjenester, som TV2Play, HBOmax, Viaplay, Netflix mm.
TV-abonnement som du tegner selv inkluderer TV-boks og fjernkontroll.	TV-boks og fjernkontroll er inkludert i avtalen. For T-We boks med opptaksmulighet, kommer et tillegg på kr 30 per måned.

TV-abonnement har maksimalt 12 måneders bindingstid.	
TV-innhold kan tas med på reise i EU/EØS.	TV-innhold kan tas med på reise i EU/EØS.

Generelt Montør hjelper med tilkobling av alt levert utstyr i leilighetene installasjonsdagen, både nettverksutstyr, og eventuell TV-dekoder.	**Generelt** Montør hjelper med tilkobling av alt levert utstyr i leilighetene installasjonsdagen, både nettverksutstyr og TV-dekoder.
OBOS har kundeservice syv dager i uken, og beboer kan få hjelp med både nett og TV.	Telenor har kundeservice syv dager i uken, og beboer kan få hjelp med både nett og TV.
Styrets egen undersøkelse viser at andre borettslag som har fiber fra OBOS OpenNet er fornøyd med kundeservicen.	Styrets egen undersøkelse viser at andre borettslag som har fiber og TV fra Telenor er fornøyd med kundeservicen og brukervennligheten.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 18.09.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.09.23
Selskapsnummer: 122 **Selskapsnavn:** Vetlandsveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Lillian Slaaen velges som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Solveig Andersen og Frida Axelsen-Sørlle velges som protokollvitner.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Kollektiv fiberavtale

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ Kollektiv fiberavtale fra Telenor velges.
- ☐ Kollektiv fiberavtale fra OBO OpenNet velges.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Vetlandsveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 950084545
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. september kl. 09:00 til 21. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 224.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Lillian Slaaen velges som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **180**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Solveig Andersen og Frida Axelsen-Sørlle velges som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **180**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **44**
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: **179**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Kollektiv fiberavtale

Bakgrunn for forslaget

Styret har fulgt opp vedtaket fra ordinær generalforsamling om installering av fiber. Vedtaket som ble fattet, var: Styret jobber videre med valg av fiberløsning. Alternativene fremlegges for senere avstemming via Vibbo.

Styret har jobbet med å se på ulike alternativ og vært i kontakt med flere ulike leverandører.

En uformell håndsopprekning på generalforsmalingen viste at det fremdeles er viktig for mange med mulighet for tv-pakke. Vi har derfor landet på å presentere to ulike leverandører for avstemning som begge tilbyr dette: Telenor og OBOS OpenNet.

Dagens løsning

Det er Telenor som er leverandør av internett og kabel-tv i dag, og løsningen som presenteres fra Telenor, er ganske lik dagens ordning med internett og tv-pakke. I dag betaler vi ca. kr 350/mnd per andel for bredbånd/tv. Dette dekkes via felleskostnadene, og hastigheten som er inkludert er 50 mbps.

Konsekvenser for felleskostnadene

Uavhengig av hvilken løsning som blir vedtatt, vil kostnaden for dagens bredbånd/tv trekkes ut av de felleskostnadene som fordeles etter brøk. Kostnad for nytt fiberanlegg legges på egen kategori på felleskostnadene. I dag betaler borettslaget en stykkpris til Telenor per leilighet, mens totalkostnaden er bakt inn i den store samlingen med kostnader som fordeles etter brøk. Ny kostnad for fiber vil fremdeles dekkes via felleskostnadene, men synliggjøres på egen linje på den månedlige fakturaen. På denne måten vil alle til enhver tid se hva de betaler for fiber/tv i måneden, og enkelt selv dokumentere dette for arbeidsgiver for refusjon. Det vil dermed bli en regulering av felleskostnadene, enten litt opp eller litt ned, avhengig av hvilken løsning som velges.

I dag utgjør kostnaden for bredbånd/tv ca. 7,5 % av de samlede inntektene våre. Dette betyr at det vil bli en reduksjon i felleskostnadene på ca. 7,5 %. Dersom Telenor sin løsning blir valgt, vil det komme et tillegg på kr 448. Dersom OBOS OpenNet velges vil tillegget være på kr 179. For sistnevnte løsning vil det komme en økning i tillegg (på direkte faktura til den enkelte fra OBOS OpenNet) dersom man velger tv i tillegg til fiberbredbånd.

DET ER VIKTIG AT ALLE LESER VEDLAGTE INFORMASJON NØYE; OG KUN AVGIR STEMME PÅ ENTEN ALTERNATIV 1 ELLER 2. FORSLAGET MED FLEST STEMMER BLIR VALGT.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **213**
Antall stemmer mot saken: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Sakens flertallskrav: **Sak allerede vedtatt (0%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kollektiv fiberavtale fra Telenor velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:

Kollektiv fiberavtale fra OBO OpenNet velges.

✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **124**
Antall stemmer for vedtak 2: **89**
Antall blanke stemmer: **11**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signes av:

Møteleder: Lillian Slaaen /s/
Protokollvitne: Solveig Andersen /s/
Protokollvitne: Frida Axelsen-Sørlle /s/

Vedtekter

For Vetlandsveien Borettslag org nr.950 08 4545
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.5 2006 og 29.5.2013, 27.5.2014, 4.5.2015, 18.06.2020, 3.6.2021, 01.06.2022 og 03.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vetlandsveien 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 ett hundre (kr.100,-)

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 en 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 OBOS 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 kapitel 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnadene 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

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 pkt 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 forhandsvarsel har borettslaget rett til a 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 OBOS nettsider eller på annen lignende mate.

(5) Borettslagets krav om a 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 star i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste arene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av a 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 a å bruke en bolig i borettslaget og rett til a 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 boligformal 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 mate 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 har bodd i boligen i minst ett av de siste to arene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre ar,
- 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

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 skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, egen inngangsdør med lås, 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. Andelseier er

ansvarlig for at radiator ikke er tildekket. Der radiator har vært tildekket og forårsaket skade, må eier være forberedt på å dekke følgeskadene.

(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, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Radiator er å anse som fellesanlegg, og er underlagt borettslagets vedlikeholdsplikt. Utskifting skal skje via styret og radiatoren skal være av samme volum.

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

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

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

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

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

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

(9) Ved all form for ombygging, oppussing, rehabilitering o.l. i leilighetene, skal det benyttes godkjente håndverkere på de områdene dette er påkrevet etter lov og forskrifter, eksempelvis autorisert elektriker, rørlegger, tømrer e.l.

(10) All rehabilitering eller endring som påvirker borettslagets eiendom skal meldes til styret. Andelseier skal bruke godkjente fagmenn/håndverkere og godkjent rørlegger. Ved våtromsrehabilitering skal kravene etter gjeldende våtromsnorm følges. Det vil, blant annet, si at montering skal utføres av godkjent rørlegger, eller godkjent membranlegger, og være i henhold til gjeldende regler i gjeldende tekniske krav til byggverk (TEK) ved utførselsdato. Dette skal dokumenteres.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(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.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 OBOS.

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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) 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.

(2) 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 ar 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 OBOS.

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til a møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til a å være til stede og til a 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig På generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

****

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2019.
Endret på ordinær generalforsamling 03.06.2021.
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2023

1. GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø.

Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de til enhver tid gjeldende pålegg, regler og vedtekter. Ved eventuelle klager, plikter andelseieren å etterkomme disse.

2. LEILIGHETENE

Leilighetene og fellesarealene skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre, eller svekker borettslagets omdømme.

Det skal være alminnelig ro i leilighetene og fellesarealene mellom kl. 22:00 og kl. 07:00. Helligdagsfreden skal respekteres.

Musikkøvelser, snekring og banking eller annen sjenerende støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl. 17:00 og hverdager etter kl. 20:00.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra andelseierne i de tilstøtende leiligheter.

Ved fester eller annen støy utover de generelle bestemmelsene, skal det gis nabovarsel minst to dager i forveien. Det samme må gjøres forut for oppussingsarbeider o.l.

3. HUSDYRHOLD

Normalt husdyrhold tillates, men er søknads- og registreringspliktig hos styret. Eget skjema på borettslagets hjemmeside fylles ut.

Alle husdyr skal holdes innendørs eller være i bånd og under kontroll/direkte tilsyn, på borettslagets eiendom.
Ved innvilget dyrehold skal følgende regler overholdes:

- Dyreeier plikter å sørge for at dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne i borettslaget.
- Hunder skal føres i bånd på borettslagets eiendom. Dette inkluderer lekeplasser, plener og gangveier.

- Dyreeier plikter å umiddelbart fjerne ekskrementer fra hunder.
- Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelle skader dyr måtte påføre person eller eiendom.
- Dyreeier plikter å overholde de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter om dyrehold (hundeloven, politivedtekter, regler om båndtvang etc.).

Dersom reglene om dyrehold ikke overholdes, skal styret gi skriftlig advarsel til dyreeier. Dersom en klage ikke bringer forholdene i orden, kan styret kreve at dyreholdet opphører.

4. MATING AV FUGLER/DYR

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på balkonger, fellesarealer eller borettslagets område.

5. SØPPEL OG AVFALL

Borettslaget er tilsluttet Oslo Kommunes Kildesortering. Plast, matavfall og restavfall skal sorteres i separate poser i tråd med bestemmelsene til renovasjonsetaten angående kildesortering i Oslo. Posene knyttes godt igjen før de kastes, slik at lukt og tilgrising av avfallsstasjonene unngås. Kildesortert søppel kastes i avfallsstasjoner plassert rundt i borettslaget.

Det er strengt forbudt å kaste løst avfall, brennende gjenstander og oljeavfall i avfallsstasjonene. Skarpe gjenstander og glass må pakkes godt inn.

Det er heller ikke tillatt å sette fra seg avfall ved siden av avfallsstasjonene (plastbokser, kasser, malespann etc.)

Større gjenstander kan leveres på komprimatorbil, og skal i mellomtiden ikke oppbevares på fellesarealene, men i egen bod. Det er ikke anledning til å sette andre typer avfall i borettslagets fellesrom i kjellerne. Møbler og liknende skal ikke settes i fellesarealene, og den enkelte beboer må selv sørge for å transportere bort fra området. Både gjenbruksstasjonen på Brobekk, og Grønmo tar imot en rekke typer avfall.

Papir og glass/metall kastes i egne containere.

Plassering av egne containere, iSekk eller liknende på borettslagets fellesarealer, er søknadspliktig hos styret. Plassering og varighet skal fremgå av søknaden. Slike gjenstander skal plasseres minimum fem meter fra husvegg, og skal ikke hindre fremkommelighet for utrykningskjøretøy o.l.

6. VASKERIET

Vaskeriet kan benyttes alle dager mellom kl. 07:00 og 22:00. Opphold i vaskeriet/henting av vask utenom åpningstidene er ikke tillatt. Andelseiere kan reservere vasketider digitalt. Dersom man ikke har startet å vaske innen 10 minutter, kan andre benytte reserverte maskiner.

Meldinger fra styret ved rundskriv eller oppslag i vaskeriet, skal gjelde som en del av husordensreglene.

7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper over balkonggelender, i vinduer eller i trappeoppganger. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde, men på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboene.

Det tillates, etter søknad til styret, å etablere trapp fra balkongene i første etasje og ned til fellesområdene. Trappen skal være uten satser og endring av retning, og det tillates ikke med platting, levegger eller liknende nedenfor trappen. Trappen skal være av en slik utførelse at den sklir naturlig inn i miljøet, og/eller at den er av noenlunde lik utførelse som andre trapper i den enkelte blokken. Ved søknad til styret skal beskrivelse/tegning ligge ved.

Ved montering av markise, eller skifte av duk, må modell/farge godkjennes av styret. Styret godkjenner det som ikke skiller seg negativt ut eller avviker veldig fra de øvrige. Eldre markiser skal tas vare på og vedlikeholdes. Råtne, slitte markiser som setter et dårlig preg på fasaden tas ned eller eventuelt skiftes ut.

Det er strengt forbudt å fjerne skilleveggene på balkongene, også for ytterside på hjørneleilighetene.

Blomsterkasser må sikres forsvarlig, og skal henges på innsiden av balkongene.

Innvendig vedlikehold av balkong er andelseiers vedlikeholdsansvar, herunder også årlig ettersyn av sluk og ansvar for at dette er åpent.

Ha omtanke til naboene ved bruk av balkongen. Beboere oppfordres sterkt om å vise hensyn og begrense røyking på balkonger og i inngangspartier.

Bruk av kullgrill eller engangsgrill tillates ikke på egen balkong. Gassbeholdere til gassgrill skal oppbevares på balkong, ikke i kjeller eller inne i leilighet.

Flasker, bokser, sigarettsneiper o.l. må ikke kastes ut fra balkongen.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.

Snø på balkongene skal fjernes av andelseier, men må fjernes med aktsomhet av hensyn til naboer i leiligheter under.

8. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier, herunder vedlikehold av egen inngangsdør, inklusive lås.

Ved ombygging skal det alltid søkes styret om tillatelse på forhånd. Dersom fagmann er nødvendig for vedtak i saken, er det andelseier som svarer til kostnaden i forbindelse med dette.

Andelseier er selv ansvarlig for at sluk og avløp er åpne.

Håndverksarbeid, inklusive rørleggerarbeid, skal utføres forskriftsmessig av fagkyndig på

området.

Det er ikke tillatt å demontere radiator uten søknad til styret på forhånd.

Dersom det oppdages veggedyr eller andre skadedyr i leiligheten, må dette straks meldes til styret.

9. PARKERING

Parkering av kjøretøy er forbudt på borettslagets område utenom parkeringsplassene. Borettslagets parkeringsbestemmelser er en del av de til enhver tid gjeldende husordensregler, se bakerst.

10. OPPVARMING OG LUFTING

Leilighetene må til enhver tid holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.

Lufting skal primært skje gjennom spalteventilene i vinduene og luftekanal på kjøkken og bad. Luftekanalene må ikke tildekkes.

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter i luftelukene.

11. INNVENDIGE FELLESAREALER

Unødig opphold i fellesarealene er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene.

Samtlige beboere deler ansvaret for fellesarealene og plikter å holde kjellere og oppganger frie for gjenstander, søppel og avfall. Det er forbudt å bruke fellesarealer til oppbevaring med mindre styret har tillat det. Det er ikke tillatt å oppbevare byggeavfall og/eller byggemateriale i fellesareal. Av hensyn til fremkommelighet, rengjøring av fellesarealene, ryddighet og ikke minst med tanke på en eventuell evakuering i forbindelse med brann, er det ikke anledning til å oppbevare private effekter i oppganger og andre fellesareal, herunder fellesrom i kjeller.

Etter besøk i kjeller skal lyset slokkes.

Fellesrommene er kun til oppbevaring av sykler og barnevogner, og de til enhver tid gjeldende regler må følges. Utvendige oppbevaringsrom (tidligere søppelsjakter) og forbeholdt barnevogner, og skal ikke benyttes til sykler eller annet. Gjeldende regler for parkering av sykkel og barnevogn finnes på oppslag i fellesarealet og på borettslagets hjemmesider.

Lufting må skje med varsomhet, slik at frostskader ikke oppstår, eller uvedkommende kommer inn.

Alle inngangsdører skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å gå fra utgangsdørene i åpen/ulåst stilling. Utvis forsiktighet også ved inn- og utflytting.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i fellesarealene.

Dersom fellesarealer skades/nedsmusses, eksempelvis ved inn- og/eller utflytting, er

skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.

12. UTVENDIGE FELLESAERALER
Sykkelskur skal kun benyttes av sykler og de til enhver tid gjeldende regler for sykkelparkering skal følges på hele borettslagets fellesareal. Reglene finner du på oppslag i fellesarealer og på borettslagets hjemmeside.

Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne gjennom månedlige felleskostnader.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet etter snøsmelting.

Det er ikke tillatt med egen beskjæring eller felling av trær på fellesarealene. Dette skal eventuelt foretas av fagkyndig, etter inspeksjon og vurdering av styret.

Eier har selv ansvaret for stell av egne planter i tilknytning til utgang fra balkong. Dersom vedlikeholdet/stellet forsømmes, kan styret foreta fjerning etter advarsel til eier. Det er ikke anledning til planting av private trær, busker eller lignende.

Det er ikke tillatt med engangsgrill på fellesarealene.

12. MERKING AV POSTKASSE OG RINGETABLÅ
Postkassene skal merkes med postkasseskilt i plast og i riktig størrelse. Leilighetsnummer skal fremgå av skiltet, i tillegg til navn.

Dersom postkasse og ringetablå forblir umerket i 4 uker etter innflytting (dato for overtakelse), kan styret bestille merking på eiers regning.

I forbindelse med innvilget bruksoverlating plikter eier å sørge for at postkassen og utvendig ringetablå merkes med skilt.

Både postkasseskilt og tablåskilt bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral.

13. KOMMUNIKASJON MED STYRET
Henvendelser til styret, vaktmester eller forretningsfører bør skje skriftlig. Meldinger til styret kan legges i styrepostkassen utenfor vaskeriet i Vetlandsveien 87, eller sendes på e-post til vetlandsveien@styrerommet.no.

14. ENDRING AV HUSORDENSREGLER
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen, men meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde som en del av husordensreglene frem til neste generalforsamling.

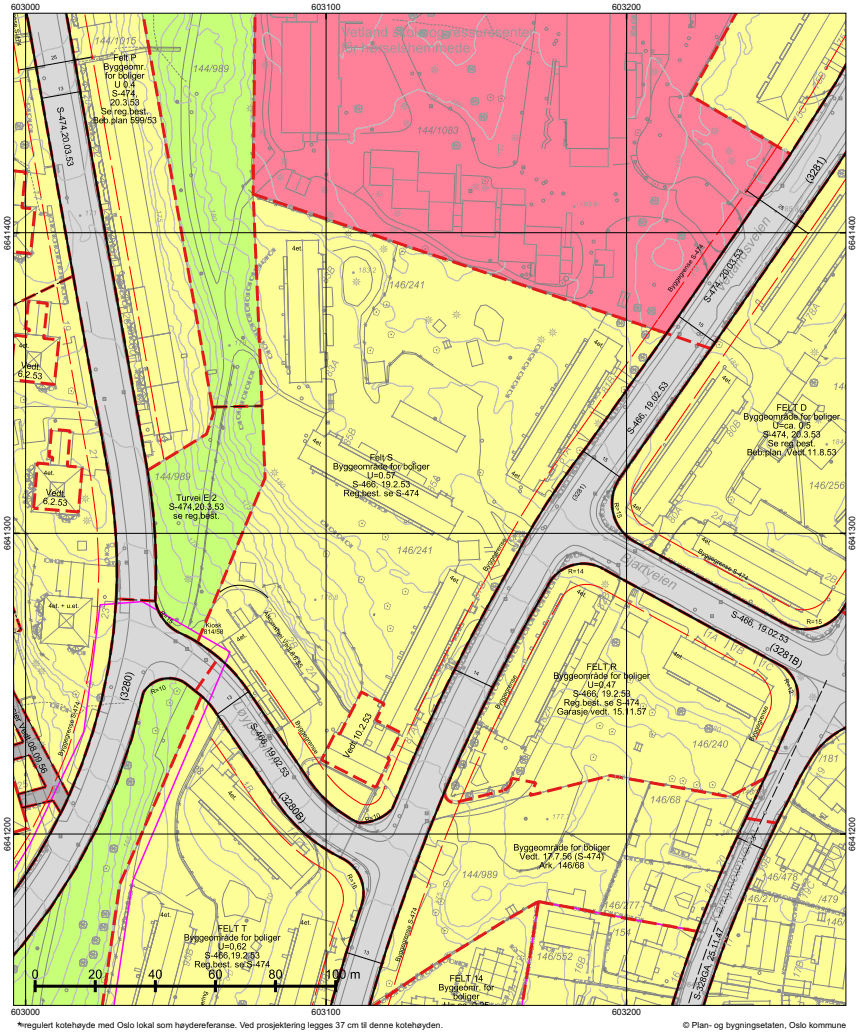
Parkeringsbestemmelser for Vetlandsveien Borettslag

Parkering på stikkvei inntil bygning, utenfor anvist plass for parkering og øvrige områder, som ikke er regulert for parkering og lignende, er ikke tillatt. Det er imidlertid tillatt med stans for synlig av-/pålessing i inntil 20 minutter. Ved behov for stans utover 20 minutter (håndverkere, ved flytting mv.), må det innhentes parkeringstillatelse fra styret (tlf. 949 84 564) eller vaktmester (tlf. 22 76 28 80). Parkeringsbeviset skal, i forkant av parkeringen, plasseres godt synlig i kjøretøyets frontrute, venstre side, for kontroll. Parkering skjer på eget ansvar.

1. Registrerte andelseiere kan leie parkeringsplass. Det kan kun leies en parkeringsplass pr. andelsleilighet.
2. Det forutsettes at medlem av husstanden er registrert som eier av bil.
3. Ved tildeling av garasje mister du retten til å ha parkeringsplassen i borettslaget.
4. Ved permanent fraflytting og framleie av leiligheten plikter andelseier å levere plassen tilbake til styret i borettslaget. Det er to måneders oppsigelse for parkeringsplass. Oppsigelse gjelder fra den 01. i måneden.
5. All tildeling av parkeringsplasser skal skje via styrets venteliste. Plassene tildeles etter ansiennitet regnet fra den dato det søkes om parkeringsplass.
6. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av privatbil. Parkering av lastebiler eller campingvogn/tilhenger/ bobiler er forbudt. Biler som står på parkeringsplassene skal til enhver tid være i forskriftsmessig kjørbar stand.
7. Har dere garasje skal det IKKE stå biler foran disse da dette er inne på borettslagets område.
8. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til større vedlikeholdsarbeider på biler. Dekkskifte kan foretas på plassen.
9. Ansvaret for renhold og snømåking påhviler leieren av den enkelte plass.
10. Kvittering for innbetalt leie skal på forlangende fremvises til medlemmer av styret.
11. Styret i borettslaget fastsetter årsleien. Denne betales forskuddsvis. Dersom plassen er ubetalt etter betalingsfristens utløp, kan det bli utstedt kontrollavgift. Dersom leien ikke er betalt innen en måned etter forfall anses leieforholdet som opphørt, og plassen fristilles umiddelbart. Innbetalt leie refunderes ikke ved oppsigelse av plassen.
12. Ved innbetaling av leie for parkeringsplassen, aksepterer leieren reglementet. Overtredelse av dette vil føre til inndragning av plassen. Årsleien refunderes ikke.
13. Det er strengt forbudt å la ledningen henge igjen i strømuttaket når den ikke er koblet til bilen.
14. Ved gjentagelse av dette medfører dette tap av parkeringsplassen.
15. Det er montert i overbelastningsvern i boksene på 600watt.

16. Dersom en parkeringsplass står ubenyttet i mer enn 2 mnd., vil dette medføre oppsigelse av plassen, med mindre styret har mottatt en skriftlig beskjed om årsaken. Leien refunderes ikke.

17. For å unngå misforståelser eller unødvendige utgifter i form av kontrollavgifter, ber vi alle om å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene. Området er kontrollert og skiltet etter privatrettslige regler. Parkeringsselskapets inspeksjoner utføres som stikkprøver. Brudd på parkeringsreglement kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing av kjøretøyet. Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøyer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

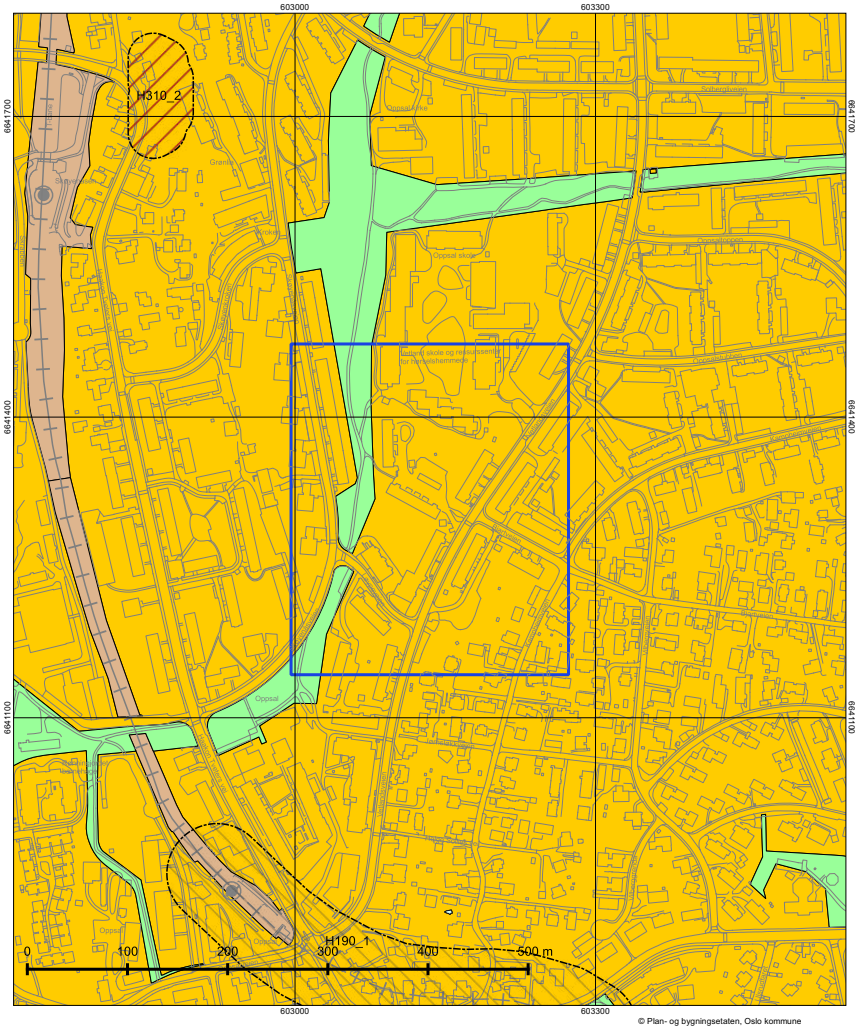
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140861/ 86509404
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: LØYPEVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 146/241

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140861/86509404
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-466

Regulerings og bebyggelsesplan for feltene R-S og T av disposisjonsplan for Skøyen - Oppsal, for deler av gnr.146 bnr.179 m.fl.

S-466 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.02.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301462
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V170756, V151157, V060655, V100253, 81458

Dokumentet består av 1 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

Oslo

V100253

Beliggenhet av fyrhus, vaskeri og garasjer i forbindelse med blokk 4 vei 3281 gnr.146 bnr. 179, Oppsal.

V100253 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.02.1953
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195303054
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-466

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-468

Regulering av tomt til kloakkrenseanlegg på Frantsebråten og Sollerud, Oslo. (9/8)

S-468 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.02.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301464
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

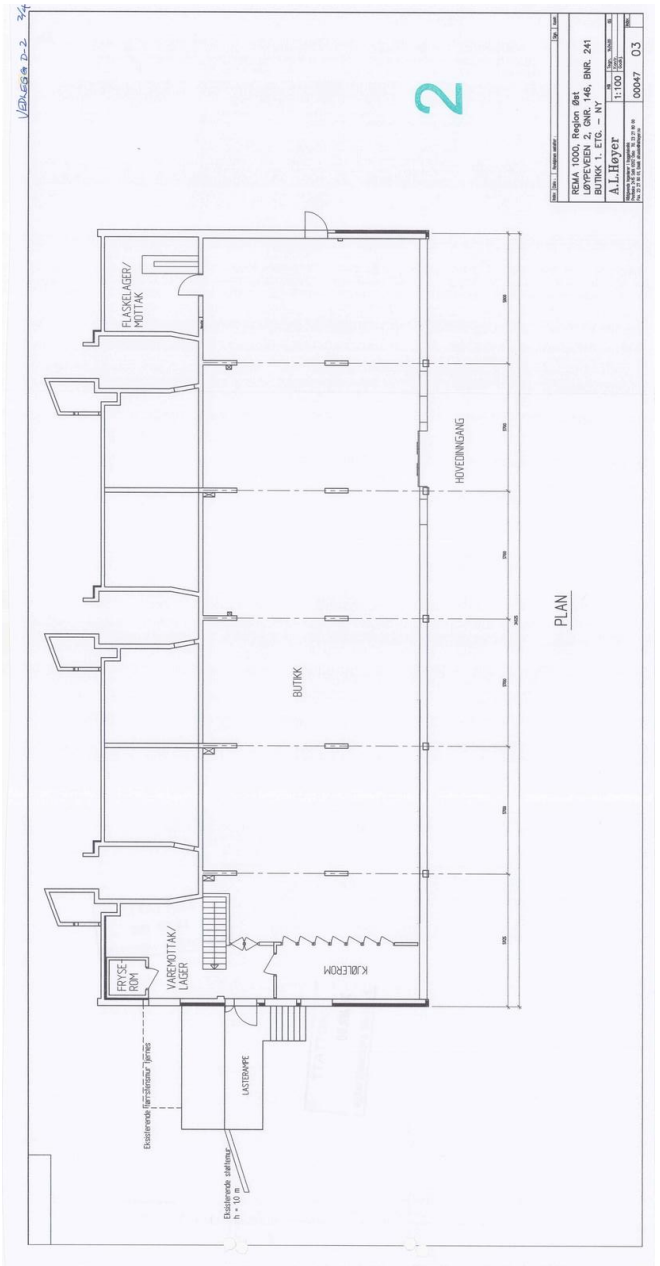
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

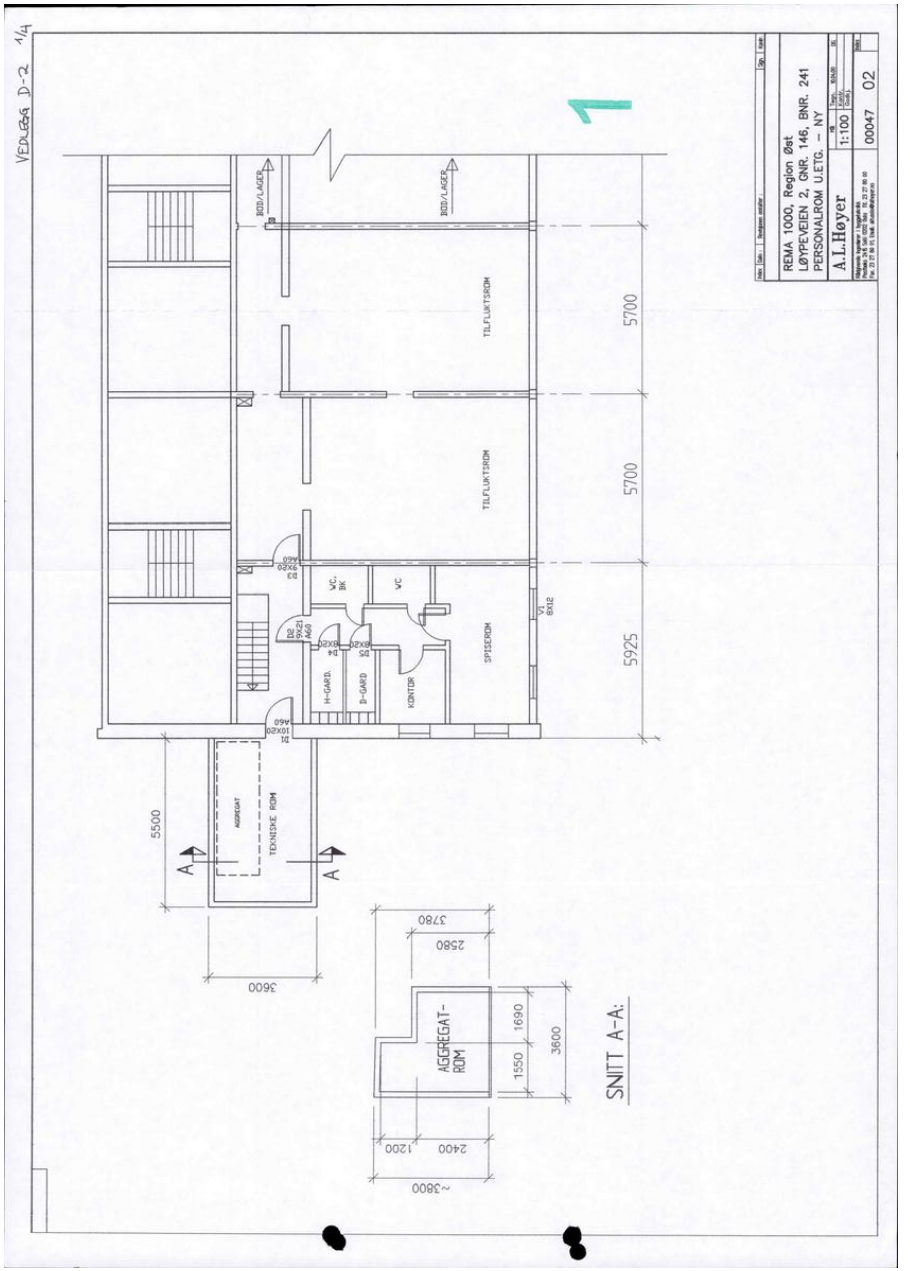
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


VEDLEGG D-2 2/4
2
REMA 1000, Region Øst
LØYPEVEIEN 2, GNR. 146, BNR. 241
BUTIKK 1. ETG. – NY
A.L.Høyer
1:100
00047
03
PLAN
FLASKELAGER/ MOTTAK
HOVEDINNGANG
BUTIKK
FRYSE-ROM
VAREMOTTAK/ LAGER
KJØLEROM
LASTERAMPE
Eksisterende fjernstasjonær hjemles
Eksisterende stålmast h = 10 m


VEDLEGG D-2 1/4
1
REMA 1000, Region Øst
LØYPEVEIEN 2, GNR. 146, BNR. 241
PERSONALROM U.ETG. – NY
A.L.Høyer
1:100
00047
02
BOD/LAGER
BOD/LAGER
TILFLUKTSROM
TILFLUKTSROM
SPISEROM
KONTOR
H-GARD.
D-GARD
VC
VC. BK
V1 8X12
D2 9X21 A60
D3 9X21 A60
10X20 A60
8X20
8X20
5700
5700
5925
5500
3600
AGGREGAT
TEKNISKE ROM
A
A
3780
2580
AGGREGAT-ROM
1690
1550
3600
2400
1200
~3800
SNITT A-A:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Rema 1000 Region Øst

KOPI

Postboks 23
1403 LANGHUS

Dato: 24 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200008665-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode:

Byggeplass:	LØYPEVEIEN 2	Eiendom:	146/241
Tiltakshaver:	Rema 1000 Region Øst	Adresse:	Postboks 23, 1403 LANGHUS
Søker:	A.L. Høyer a.s.	Adresse:	Postboks 2415, Solli, 0202 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Løypeveien 2	Gnr.146, bnr.241	85/5777

Byggherre

Vetlandsveien Brl.
v/Øyvind Mikkelsen
Vetlandsvn. 83 B
0685 OSLO 6

Ansvarshavende

Byggm. Stefan Berggren
Rødtvetvn. 5 A
0955 OSLO 9

AS/lw

Dato 14.10.1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 12.06.2019

Deres ref.: Tor Bjærum Vår ref.: 201705794-4 Saksbeh.: Tommy Monge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	LØYPEVEIEN 2 A-C	Eiendom:	146/241/0/0
Tiltakshaver:	VETLANDSVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Løypeveien 2 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 07.06.2019.

Dette tiltaket er en del av en samlet rehabilitering av 388 våtrom fordelt på 15 blokker i borettslaget og berører derfor flere adresser. Ansvarlig søker har sendt til behandling flere byggesaker og likelydende brev er opprettet i saksnummer 201705772, 201705773, 201705774, 201705776, 201705777, 201705779, 201705782, 201705785, 201705789, 201705791, 201705794, 201705797, 201705801, 201705802 og 201705806.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2019 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG, OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

3 X Biong AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401180-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 12.08.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	LØYPEVEIEN 2 A - B - C	Eiendom:	146/241/0/0
Tiltakshaver:	Vetlandsveien borettslag v/OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	3 X Biong AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LØYPEVEIEN 2 A - B - C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 11.08.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401180			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	29.05.2013	1/14
Plan 1. etasje	A0.0.1	13.05.2013	1/18
Takplan	A0.0.3	13.05.2013	1/19
Snitt BB	A0.0.6	13.05.2013	1/20
Fasade inngang	A0.0.7	13.05.2013	1/21
Fasade nordøst A2	A0.0.7	17.06.2013	1/22
Fasade nordøst A3	A0.0.7	17.06.2013	1/23
Fasade nordvest	A0.0.10	17.06.2013	1/24
Fasade sydøst	A0.0.11	17.06.2013	1/25

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

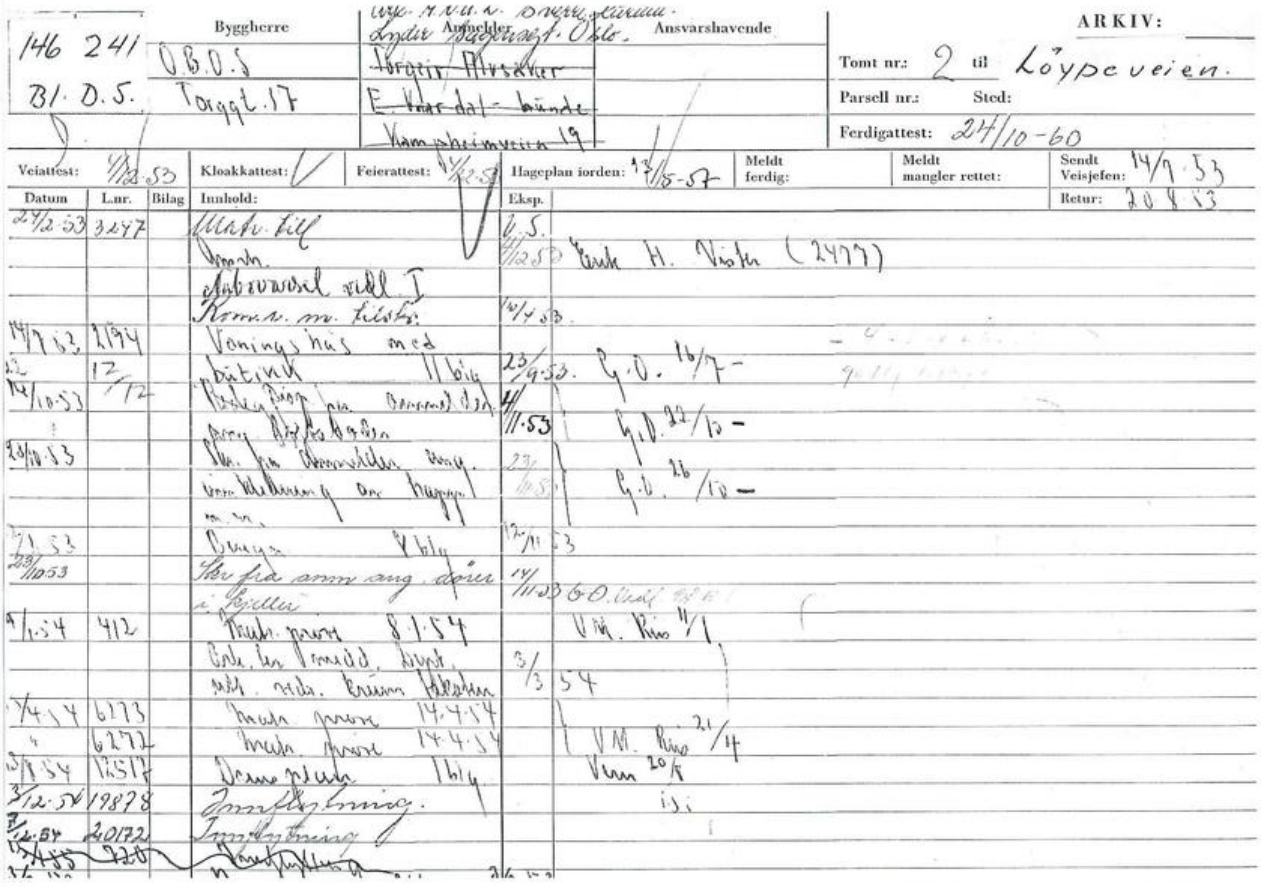
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.08.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Vetlandsveien borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO



146 241 — Byggherre: O.B.O.S — Arkitekt: Lydia Fossheim, Oslo. — Ansvarshavende: Trygve Hvasker — E. Thorstad - Bygningsing. — Vinterveien 19

BI. D.S. — Torggt. 17

ARKIV:

Tomt nr.: 2 til Løypeveien.

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 24/10-60

Veiattest: 4/12-53	Kloakkattest: ✓	Feierattest: 14/2-58	Hageplan iorden: 13/5-57	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 14/9-53
						Retur: 20/4-53

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
24/12-53	3247		Mark. till	U.S.	
			Brogn.	11/12-53	Erik H. Viste (2477)
			Avløpsvesl. vill I		
			Komm. m. tilsk.	14/1-54.	
14/9-53	2194		Vaning shus med		
	17		Bat. vsh. 1 bilg	23/9-53.	G.D. 16/7-
14/10-53	172		Beskr. Byggem. ans. Bærum Off.	11/11-53	G.D. 22/10-
			Beregn. Avløpsledning		
23/10-53			Tegn. for Vannledning, vann.	23/11-53	G.D. 26/10-
			kom. Målebrev og Dec. Byggem.		
			m. m.		
27/11-53			Brønner 4 bilg	12/11-53	
23/11-53			Ber. fra anm. ang. åpen	14/11-53	60. Ind.
			i Bjellin		
4/1-54	412		Prøve. prøve 8.1.54		Vm. Rio 11/1
			Gode. for Vannled. tilsyn	3/3-54	
			sekt. prøv. Bærum Helsenem		
14/4-54	6273		Prøve prøve 14.4.54		
	6272		Prøve prøve 14.4.54		Vm. Rio 21/4
20/4-54	7517		Vann prøve 19/4		Vann 20/4
3/12-54	19878		Innbytning.		ij.
8/12-54	20172		Innbytning		
17/12-54	220		Vannprøve		

24/lo-196o.

/EBA

r. 146, bnr. 241, bl. D 5. 53/2194

/bygg
åningshus med butikk 9/1-1959

Oslo Bolig og Sparelag, Torgat. 17, Oslo.

Arkitektene Torgeir Alvsaker & E. Vaardal-Lunde, Kampheimvn. 19.

Tømmermester Erik H. Vister, Kr. 4 des gt. 8 - lo, Oslo.

Leieboerne må få anledning til selv å vaske sitt tøy hver 14. dag.

Ø.

xxxxxxxxx
distriktsingeniør
T. Busch.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0099/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løypeveien 2A 0685 OSLO

Betegnelse: Gnr 146, bnr 241 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no