

Vetlandsveien 83B



Velkommen til

Vetlandsveien 83B



Salgsoppgaven produsert 24. august 2025

OPPSAL V/ØSTMARKA

Lys og romslig 3-roms hjørneleilighet m/vestvendt balkong. Familievennlig område. IN-ordning. Parkeringsleie*

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	277 925,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 287 487,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 955,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1954

Ansvarlig megler	Lise Kjær Hjelmseth
Telefon	924 51 249
E-post	l.hjelmseth@nordvikbolig.no

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no


UN PAYSAGE





Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Vetlandsveien 83B! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Oppsal. Her bor du godt med kort vei til både t-bane, buss, treningssentre, samt det aller meste du trenger i hverdagen av forretninger. I tillegg er østmarka kun noen få minutter unna, med flotte tur- og rekreasjonsmuliheter.

- Flott 3-roms med svært god planløsning
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Varmtvann, TV og internett er inkl. i FK
- Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
- Familie- og barnevennlig område
- Perfekt førstegangskjøp
- IN-ordning vedtatt
- Ingen dok.avgift
- Veldrevet borettslag med flotte felles områder
- Kort vei til østmarka
- Nærhet til offentlig kommunikasjon

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Vetlandsveien 83B, 0685 Oslo

2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet








UN PAYSAGE
Pays de la Loire









































Informasjon

Vetlandsveien 83B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0208/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146, bnr 241 i Oslo kommune
Andelsnr 140 i Vetlandsveien Borettslag, org.nr. 950084545

Selgere
Anna Solvejg Dinger
Daniele Grasso

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
277 925,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 277 925,- (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))
---
5 287 487,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 296 787,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm. Vestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 8 m^2.

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.

Innhold

Velkommen til Vetlandsveien 83B- En flott og lys 3-roms leilighet med romslig og solrik balkong. Leiligheten har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Et utmerket utgangspunkt til å møblere med egne møbler og gjenstander for å skape din drømmebolig. Her vil det være enkelt å trives!

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt god oppbevaringsplass i garderobeskap.

LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Overflatene er malt i lyse og behagelige farger og det er flott 3-stavs parkett på gulv. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det videre utgang til en vestvendt balkong på 8 kvm. Her er det god plass til sittegruppe, grill og beplantning. Med sine gode solforhold er dette et utmerket sted å nyte solrike dager.

ÅPEN KJØKKENLØSNING
Stilrent kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er godt tilpasset med rikelig skapplass og en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benkplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

BADEROM
Pent baderom med elektrisk gulvvarme, pusset opp i 2019 i regi av borettslaget. Det er flis på vegger, gulv og montert downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en delikat og dus beige tone som skaper et lunt utrykk. Videre er rommet montert med en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM NR 2
Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER
Leiligheten har en innvendig praktisk bod, samt disponerer leiligheten en kjellerbod på 8 kvm, merket med nr. 218.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2016.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2016.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Radiatorer og elektrisk gulvvarme.

Standard

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 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:
- Tekniske installasjoner > 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 enn TG2
- Våtrom > 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
- Kjøkken > Overflater og innredning > Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Det integrerte kjøleskapet passer ikke overens med størrelsen på skapdøren. For å åpne kjøleskapet må en først åpne "kjøkkenfronten", så døren til kjøleskapet. Det samme gjelder fryser.
- Kjøkken > Avtrekk > 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon > Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Sentralt varmtvannsberedning

Parkering

Vetlandsveien borettslag har i overkant av 180 parkeringsplasser som leies ut til beboerne. Disse fordeles etter ventelister med ansiennitet fra dato man satte seg på venteliste. Leie av parkeringsplass koster 350 kr/mnd.

Ellers gateparkerings etter gjeldene bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: 2017-2018 Totalrenovering av bad i regi av borettslaget

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 Totalrenovering av bad i regi av borettslaget

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 ble alle vann- og avløpsrør samt bad totalrehabilitert i regi av borettslaget. Dokumentasjon ligger i Vibbo. https://vibbo.no/vetlandsveien/tema/rehabilitering-av-ror-og-bad Byggeledelse OBOS Prosjekt AS Totalentreprenør SansBygg AS

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - 2022 Etablering av sykkelskur i regi av borettslaget 2022 Fasadevask i regi av borettslaget

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 ble alle vann- og avløpsrør samt bad totalrehabilitert i regi av borettslaget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Installering av fiber fra Telenor

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?
- Det har vært ingen Radon måling i denne leiligheten men leiligheten rett under (1.etasje) i regi av borettslag. Fra borettslag: "Styret har vinteren 2023-2024 levert ut målebrikker til samtlige leiligheter i 1. etasjer, samt sokkelleiligheter i borettslaget. Ved både denne, og måling gjort i 2015, viser resultatene svært lave verdier. Ingen gyldige målinger har vist verdier over tiltaksnivå, som er 200 Bq/m3."

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: Utelyset på balkongen er kun dekorativt

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/mur, utvendig med fasadeplater av aluminuim/stål e.l. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med aluminuim/stålplater e.l (ikke besiktiget).

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk er trolig av glassfiber e.l, med håndløper av stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,12 m.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Oppvarming

Radiatorer og elektrisk gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3707 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 955,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto varmtvann 292,-
IN lån 1 - Akonto renter 1 183,79,-
IN lån 1 - Akonto avdrag 607,33,-
Fiber Telenor 449,-
Felleskostnader 3 423,-

Posten "felleskostnader" inkluderer blant annet, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter m.m.

Borettslaget har avtale om IN-ordning. Dersom fellesgjelden betales ned i sin helhet, vil felleskostnadene per måned for denne andelen være ca. kr. 4 163,88,- med dagens lånevilkår og felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 191 950,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 767 801,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene og blir levert av Telenor (fiber).

Borettslaget

Om borettslaget

Vetlandsveien borettslag består av 388 andelsleiligheter og tre næringslokaler som borettslaget eier og leier ut.

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.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

ÅRSMØTE 2025:
Flere av inngangspartiene i borettslaget har synlige tegn på forfall, inkludert mulige sprekker i betong, avskallet
murpuss og avflakket maling. Styret er allerede i gang med å innhente tilbud på dette. Vi ser hvor store kostnadene estimeres til å være, og om vi eventuelt kan klare å starte med noe innenfor det vi har tilgjengelig av arbeidskapital.
Det ble vedtatt: Styret gis mandat til å vurdere tilbudene og beslutte gjennomføring innenfor en økonomisk ramme som sikrer kostnadseffektivitet.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. 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 277 925,-pr. 05.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207536806
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,10%
Restsaldo 99 506 714,00

Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

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.

Fellesformue
Kr 15 734,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. -216 924,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. -4 692,-

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Normalt husdyrhold tillates, men er søknads- og registreringspliktig hos styret. Eget skjema på borettslagets hjemmeside må fylles ut. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 3529253

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 16 970 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik utenfor leiligheten.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget ettertraktet og solrik beliggenhet på Oppsal i et trafikkskjermet og rolig boligområde. Denne leiligheten ligger i tillegg flott til i borettslaget med balkong vendt ut mot rolig grøntområde. En super beliggenhet

både for eldre og barnefamiler.

Det er nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud på Tveita, Bryn og Oppsal senter. Østensjø Havn på Oppsal senter er et veldig populært sted med matservering, kaffe, kaker og alkohol. De har quiz-kveld hver tirsdag og jazz annenhver lørdag. Med turstier rett utenfor døren er det også tallrike rekreasjonsmuligheter hele året. Oppsal ligger sydøst i Oslo, nær populære Østmarka og Østensjøvannet.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:
Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med fantastiske turmuligheter, enten til fots, på sykkel eller ski. Et populært utfartsområde med flere bade- og fiskevann, lysløyper, sykkelstier, samt markastuer som byr på servering. I tillegg anbefales Østensjøvannet med sine flotte turstier og rike fugleliv, med over 200 forskjellige fuglearter. Området rundt Østensjøvannet har vært vernet som naturreservat siden 1992 og er et av bydelens mest brukte tur- og rekreasjonsområder. Ulsrudvannet og Nøklevann har fine badeplasser og fritidstilbud året rundt. I Østmarka finner du også Østmarksetra og Rustadsaga som er naturlige samlingspunkter. 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. Fin sykkelavstand til Oslo sentrum, og med oppgraderte sykkelveier langs Østensjøveien og Alnaelven går turen raskt og trygt. Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter i tilknytning til Oppsal Arena og Trasop skole. Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Flere treningssentre i nærområdet med EVO treningssenter på Bøler senter, Mudo Gym på Ulsrud og SATS på Hellerud.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Coop Prix som begge har kort gange fra boligen. Meny med sitt gode utvalg ligger på Oppsal senter, kun få minutters gange fra boligen. Tveita Senter ligger rett i nærheten med et bredt servicetilbud, og det samme gjør Bryn Senter, i tillegg til nye Oppsal senter. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.01.1961.

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

Følgende arbeid er blitt gjort på eiendommen:
- 12.06.2019 - Ferdigattest for rehabilitering av våtrom
- 14.10.1988 - Ferdigattest for fasadeendring
- 04.08.1968 - Ferdigattest for overdekking av balkong

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger,, S-468. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Ingen pågående plansaker eller byggesaker i området:

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

950084545/140:
10.06.2025 - Dokumentnr: 651387 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 138 298,- 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 24. august 2025

Ansvarlig megler

Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Ansvarlig megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler

Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Vetlandsveien 83B

Vetlandsveien 83B

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 192 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	**3 min** 0.3 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	**14 min** 1.1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	**16 min** 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	**17 min** 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	**8 min** 0.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**22 min** 1.7 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**7 min** 4.2 km

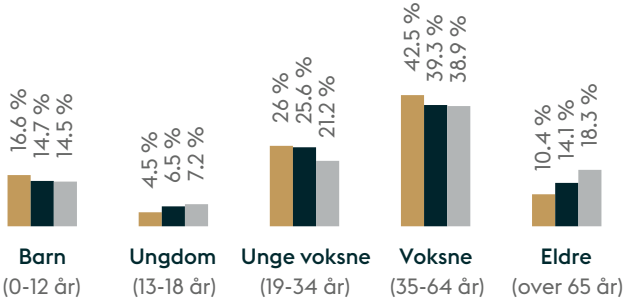
Offentlig transport

Løypeveien Linje 58, 78A, 78B	**3 min** 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	**8 min** 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	**6 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**13 min** 8.4 km
Oslo Gardermoen	**36 min**

Barnehager

Vetlandsveien barnehage (1-5 å... 13 barn	**3 min** 0.2 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (... 71 barn	**5 min** 0.4 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	**7 min** 0.5 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 69/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Oppsal skole	3 min
Skøyenåsen ballbane	8 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 202...	9 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 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO

OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 241

Andelsnummer 140

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1121 **Referansenummer:** BF4404

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

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

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no
957 91 910

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 1955. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020. Eier har gjort mindre overflatearbeider siden den gang.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Andelsleilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/mur, utvendig med fasadeplater av aluminuim/stål e.l. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med aluminuim/stålplater e.l (ikke besiktiget).

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk er trolig av glassfiber e.l, med håndløper av stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,12 m.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater, malt betong og panel. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte 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 ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap og kjøkkenøy. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Radiatorer og elektrisk gulvvarme.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

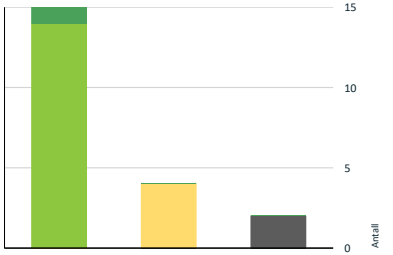
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

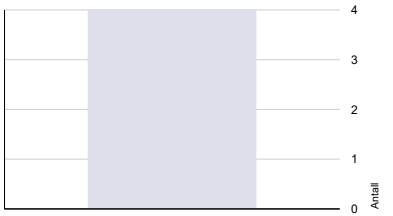
Fordeling av tilstandsgrader



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.

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
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2016.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Malt balkongdør med 2-lags glass, prod 2016.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Rekkverk er trolig av glassfiber e.l, med håndløper av stål. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,12 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1955. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/stedlige masser. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong/mur, utvendig med fasadeplater av aluminuim/stål e.l. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, antatt tekket med aluminuim/stålplater e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater, malt betong og panel. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG RI 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 om i egenerklæringen at det er utført radonmålinger i etasjene under, det ble registrert svært lave verdier.

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innerdører med 3-speil og glatt overflate. Innerdør med glassfelt i mellom kjøkken og entré.

TG 1 Andre innvendige forhold

Radiatorer og elektrisk gulvvarme.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte 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 ventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 43 mm fall fra dørterskel til topp sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med ukjent utførelse. Plastsluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

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 på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap og kjøkkenøy. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert vannstoppsystem eller komfyrvakt. Det integrerte kjøleskapet passer ikke overens med størrelsen på skapdøren. For å åpne kjøleskapet må en først åpne "kjøkkenfronten", så døren til kjøleskapet. Det samme gjelder fryser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og vannstoppsystem. Skapdøren til det integrerte kjøleskap bør skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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.

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



Avløpsrør

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

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

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

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. 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 enn TG2

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Brannteknikse forhold

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse 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

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

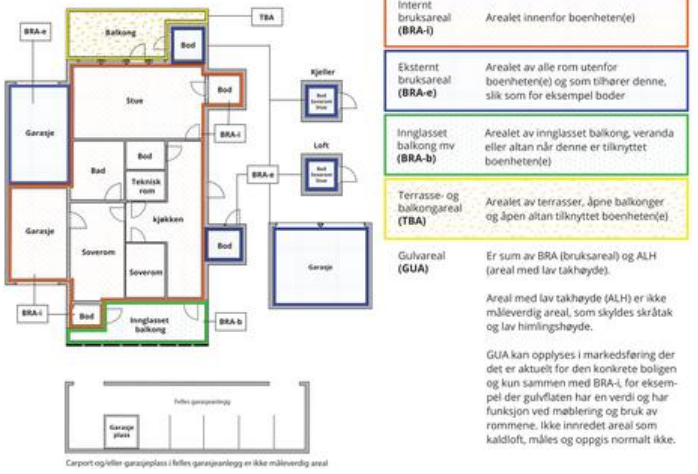
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	72			72	8
Kjeller		8		8	
SUM	**72**	**8**			**8**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 8 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

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	70	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Anna Solvejg Dinger	Kunde
	Daniele Grasso	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Vetlandsveien 83B, 0685 Oslo

Hjemmelshaver
Vetlandsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vetlandsveien Borettslag	950084545		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Anna Solvejg Dinger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
140	15 734	281 950

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	3529253			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO
Gnr 146 - Bnr 241
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dinger, Anna Solvejg	9578-5993-4-4015327	2025-07-05 11:49:54
Grasso, Daniele	9578-5999-4-4048808	2025-07-05 12:10:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. jul. 2025

Oppdragsnummer
20-0208/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vetlandsveien 83B, 0685 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Anna Solvejg Dinger, Daniele Grasso

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. desember 2020

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: 2017-2018 Totalrenovering av bad i regi av borettslaget

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 Totalrenovering av bad i regi av borettslaget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 ble alle vann- og avløpsrør samt bad totalrehabilitert i regi av borettslaget. Dokumentasjon ligger i Vibbo. https://vibbo.no/vetlandsveien/tema/rehabilitering-av-ror-og-bad Byggeledelse OBOS Prosjekt AS Totalentreprenør SansBygg AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - 2022 Etablering av sykkelskur i regi av borettslaget 2022 Fasadevask i regi av borettslaget

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017-2019 ble alle vann- og avløpsrør samt bad totalrehabilitert i regi av borettslaget

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Installering av fiber fra Telenor

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? Det har vært ingen Radon måling i denne leiligheten men leiligheten rett under (1.etasje) i regi av borettslag. Fra borettslag: "Styret har vinteren 2023-2024 levert ut målebrikker til samtlige leiligheter i 1. etasjer, samt sokkelleiligheter i borettslaget. Ved både denne, og måling gjort i 2015, viser resultatene svært lave verdier. Ingen gyldige målinger har vist verdier over tiltaksnivå, som er 200 Bq/m3."

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.

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utelyset på balkongen er kun dekorativt

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport (9.10.2020) i sammenheng med tidligere salg

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: 20-0208/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Grasso, Daniele	**2025-07-05**	**Dinger, Anna Solvejg**	**2025-07-05**

Identifikasjon

bankID Grasso, Daniele

Identifikasjon

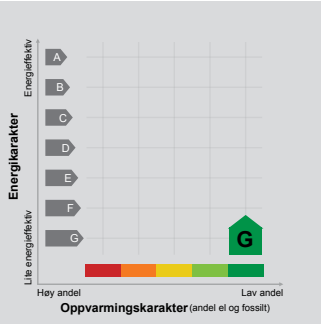
bankID Dinger, Anna Solvejg

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vetlandsveien 83B
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332882
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-148401
Dato	26.07.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Deres ref.: 8667589 Vår ref.: 0122-1-218 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vetlandsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	950084545
Andelseier:	Dinger, Anna Solvejg
Medeier:	Grasso, Daniele
Leilighetsnummer:	218
Adresse:	Vetlandsveien 83 B, 0685 OSLO
Andelsnummer:	140
Gnr.	146
Bnr.	241

Borettsinnskudd: Kr. 4 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3529253.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt å øke felleskoatnadene med 10% fra 1.juli 2025. I tillegg kreves det inn ekstra kr 475000 pr juli (fordeles etter fordelingsnøkkel), men bakgrunn i ekstra ordinære kostnader 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:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207536806
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	99 506 714,00
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 955,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	292,00	
Lån nr: 9820753680; IN lån 1 - Akonto renter	1 183,79	
Lån nr: 9820753680; IN lån 1 - Akonto avdrag	607,33	
FIBER TELENOR	449,00	
Felleskostnader	3 423,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	658,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 582,-
Annen formue:	15 734,-
Gjeld:	281 950,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207536806
Restsaldo:	277 925,55
Kapitalkostnader:	1 787,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 277 925,55-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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/Lillian Slaaen, e-post: lillian.slaaen@hotmail.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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:
12. mai 2025 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.

Annen informasjon
Generalforsamlingen starter kl. 18, med registering fra kl. 17:30. Møt opp i tide, slik at vi kan starte møtet presis.
Vel møtt!

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. Oppussing av inngangsparti
7. Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur
8. Utbedring av vanntrykk og -temperatur
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lillian Slaaen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere og fullmaktshavere i møtet er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelle 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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0122 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

Oppussing av inngangsparti

Forslag fremmet av:
Carina Hallangen, Vetlandsveien 81 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av inngangspartiene i borettslaget har synlige tegn på forfall, inkludert mulige sprekker i betong, avskallet murpuss og avflakket maling. Dette påvirker både estetikk, vedlikeholdsstandard og potensielt også verdien på eiendommene. Det foreslås derfor en oppgradering av inngangspartiene for å sikre et mer helhetlig og velholdt uttrykk i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med å innhente tilbud på dette, behovet har vi vært klar over i lang tid, men har vært nødt til å prioritere dette ned av økonomiske årsaker. Vi ser hvor store kostnadene estimeres til å være, og om vi eventuelt kan klare å starte med noe innenfor det vi har tilgjengelig av arbeidskapital.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å vurdere tilbudene og beslutte gjennomføring innenfor en økonomisk ramme som sikrer kostnadseffektivitet.

Sak 7

Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur

Forslag fremmet av:
Ivar Gisleberg, Vetlandsveien 83 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.

Styrets innstilling

Ordningen med betalingsoblat i sykkelskurene (kr 200 per år per sykkel) er innført på bakgrunn av jevnlige klager på at det er fullt og ufremkommelig i skurene. Vi har forsøkt å få ryddet opp, slik at skurene skal være ryddige og enkle å bruke, uten at dette har hjulpet. Det står mange sykler i skurene som ikke benyttes jevnlig. Samme ordning med betaling har de for eksempel også i Oppsal Borettslag. Vi har allerede utført flere oppryddinger i sykkelskurene, hvor vi har dekket overtidskostnad for vaktmester for bistand, og synes ikke at det er rett at verken han eller styret skal måtte bruke mye tid på fjerning av sykler fra skurene jevnlig. Oblatordningen vil i det minste gjøre det mulig med effektiv rydding i skurene.

Innføringen av betaling er ikke innført som straff for de som bruker skurene, men for at dette forhåpentligvis skal gjøre det ryddigere og enklere for de som benytter sykkel jevnlig som fremkomstmiddel. Vi har totalt syv sykkelskur fordelt på 15 blokker, og er avhengig av at den enkelte kritisk vurderer nødvendigheten av å plassere sykkel i skur opp mot hvor hyppig sykkelen brukes. Et eget betalingsoblat for parkering tror vi også vil skape økt bevissthet rundt dette.

Dersom forslaget oppnår flertall, vil styret for ordens skyld opplyse om at de ikke lenger vil være rette instans for klager når skurene er fulle og ufremkommelige.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.

Sak 8

Utbedring av vanntrykk og -temperatur

Forslag fremmet av:
Emil Kjelsrud, Vetlandsveien 95 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere beboere i borettslaget opplever vedvarende problemer med svært variabelt vanntrykk og temperatur på vann. Dette gjelder spesielt morgen og kveld. Problemet skaper ulemper i daglig bruk, inkludert dusjing, oppvask og klesvask.

Felles vann- og varmeanlegg jobbet med for få år siden ifm. våtromsoppgradering, og det er derfor viktig å undersøke hvorfor disse problemene oppstår og sikre at anlegget fungerer som det skal. Tidligere henvendelser til styret har ikke ført til varige løsninger, og derfor fremmes saken til generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er innstilte på å gjøre et nytt forsøk på å finne ut av dette. Vi er kjent med at trykket har vært dårlig, spesielt i Vetlandsveien 95, men undersøkelser har ikke gitt klare svar. Vi er ikke kjent med at dette har vært et vedvarende problem andre steder i borettslaget (kun noe forbigående ifm arbeid på kommunal ledning). Vi finner ikke feil på eget anlegg som samsvarer med problemene, vi ser heller ikke at dette nødvendigvis har sammenheng med rørrehabiliteringen. Det vi imidlertid har fått kjennskap til, er at 95 er koblet på en annen vannledning enn øvrige blokker, med levering av vann fra kommunal ledning nedenfor blokka, mens øvrige får fra ledning som ligger lenger opp. Det er ikke sikkert at dette har betydning. Vi innhenter gjerne mer kompetanse/bistand på dette, slik at vi forhåpentligvis kan finne ut og utbedre dette.

Styret har mandat til å besørge dette utbedret uten å legge dette frem som forslag for ny generalforsamling. Informasjon om funn og fremdrift vil bli videreformidlet.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å: 1. Iverksette en teknisk gjennomgang av felles vann- og varmeanlegg for å identifisere årsaken til de ustabile forholdene. 2. Innhente tilbud fra relevante fagfolk, rørleggere eller ev. leverandører av anlegget, for eventuelle nødvendige utbedringer. 3. Informere beboerne om resultatene av undersøkelsen og fremme forslag for videre tiltak.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har ikke vært regulert på flere år. I henhold til informasjon fra OBOS, var snittet per boenhet kr 1 192 i 2023 (dette gjelder for boligselskap med flere enn 250 boliger).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485 000 (dette utgjør et snitt på kr 1 250 per boenhet).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 485 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kaltrina Cimili
- Hilde Marie Rekstad

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

- Sondre Klingberg
- Stein Joar Mellemberget

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

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 11

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:

- Sondre Klingberg

Styrets årsrapport

12 styremøter er avholdt siden siste generalforsamling.

Renhold

Styret har valgt å si opp eksisterende avtale om vask av fellesarealer og inngått ny avtale med Øko-Rent. Øko-Rent har vasket i borettslaget tidligere, og er en del av firmaene som Oppsal Vaktmestersentral har rammeavtale med. Vi ser frem til samarbeidet, som starter 01.06.2025.

Ladeanlegg for biler

Vi fikk omsøkt allerede innvilget tilskudd fra Klimaetaten (50 % støtte), samt signert avtale med Bluetec om nytt ladeanlegg til biler. Arbeidet startet etter sommeren i fjor, og var ferdigstilt i desember. Arbeidet gikk fint i henhold til fremdriftsplan, og vi er fornøyd med arbeidet som er utført. Anlegget ser ut til å fungere som det skal, og vi opplever også at vi har fått god støtte oghjelp til feilsøk i de få tilfellene vi har hatt behov for det.

Sår i grøntareal etter graving vil bli utbedret sommeren 2025.

Utfasing av gamle strømstolper

Under arbeidet med utvidelse av ladeanlegget, kom det for en dag at de gamle strømstolpene på parkeringsplassene var utdaterte. Det var gamle kabler til disse, strømtilførselen var lav og det manglet jordfeilbryter. Stolpene var ikke i tråd med forskrifter for el-anlegg, og strømtilførsel bel derfor fjernet i forbindelse med gravearbeidene. Vi har ikke planer om å erstatte disse, og vil vurdere behovet og mulighetene for å installere noen få nye strømstolper samlet på egnet sted.

Gamle stolper blir fjernet sommeren 2025.

Installering av fiber fra Telenor

Prosjektet med installering av fiber ble fullført sensommeren 2024. I noen leiligheter var det ikke mulig å oppnå kontakt med eier (sykehjem etc), vi satt derfor igjen med noen få leiligheter hvor installasjonen ikke ble fullført. Nå skal så godt som alle være i orden, og mangler det noen nå, bestilles det enkeltvis opp montering.

Markiser

Arbeidet med opprydding i gamle og slitne markiser startet i fjor sommer, etter at styret mottok klager på at dette flere steder skjemmet fasaden. Dette arbeidet fortsetter i år, vil vil at fasaden vår skal gi et godt helhetsinntrykk, og dette gjelder også markiser.

Sykler

Vi har i flere omganger foretatt opprydding av sykler, både i kjellere og i sykkelskur. Vi mottar jevnlig klager fra beboere på at det er ufremkommelig i både kjellere og skur. Vi bruker uforholdsmessig mye tid på å følge opp dette. I løpet av de to siste årene, har anslagvis 250-270 sykler blitt levert videre til skolekorpsets loppemarked. Ingen av syklene som er levert videre har stått lagret mindre enn et år. Styret opplever at oblatordningen fungerer, og at dette gjør det mulig å fjerne sykler som åpenbart ikke er i bruk.

Fra og med denne våren, innførte styret ordning med betalingsoblat i sykkelskurene. Ikke som straff, men som nok et ledd i å prøve å lage orden i skurene. Noen skur er verre enn andre, men med tanke på at vi har syv skur på 15 blokker, så er vi avhengige av at kun sykler som er i daglig bruk parkeres her.

Samarbeid med Oppsal Vaktmestersentral

Vi har deltatt på flere møter med oppsal Vaktmestersentral. Det er i hovedsak to saker som har fått mye oppmerksomhet:

- Oppsigelse av tidligere daglig leder, med på følgende arbeidsrettssak, som endte med forlik i Tingretten.

- Diskusjoner om hvilken foretaksform sentralen skal ha, og avslutning av det nyopprettede håndverkssenteret under sentralen, som ikke var økonomisk levedyktig.

Vi opplever dialogen med både ansatte, ledelse og styre i vaktmestersentralen som konstruktiv og god, og benytter anledningen til å skryte av vår faste vaktmester Morten. Han står på og gir av seg selv til både styret og beboere, stiller alltid opp når vi har behov for det, og er til uvurderlig hjelp for styret. Vi nevner også her, at Morten også er beboer i borettslaget. Det skal han få lov til å være, uten å måtte svare på jobbspørsmål etter ordinær arbeidstid og i helger/ferier. Det er nok veldig lett å si "kan jeg bare spørre deg om en liten ting?", men slike henvendelser *skal* sendes til vaktmestersentralen eller styret. Respekter Mortens fritid og privatliv, han er ikke ansatt av styret, men av Oppsal Vaktmestersentral, med fast arbeidstid.

Oppfølging av utvidet 5-års garanti etter rør- og baderomsrehabilitering

Flere ekspansjonstanker i undersentralene er skiftet ut.

Vi har en pågående reklamasjonssak mot produsent av termostater på bad, etter tre branntilløp på kort tid i fjor sommer/høst.

I fjor vår, før reklamasjonsfristen utløp, hadde vi lekkasje på et rør i Vetlandsveien 87 B. Sans Bygg kom oss ikke i møte på utbedring, til tross for at dette var dekket av garantien, og vi ble henvist til eget forsikringsselskap. På grunn av sakens alvor og behov for akutt utbedring, brukte vi vaktmestersentralens rørlegger for utbedring. Undersøkelsene avdekket manglende branntetting i etasjeskillet, og med bakgrunn i mange klager på luktsmitte mellom leiligheter, igangsatte vi egne undersøkelser, først og fremst i leiligheter hvor det hadde vært klager på lukt. Vi engasjerte egen rørlegger, som sammen med OBOS Prosjekt foretok befaring av elleve leiligheter. Av disse utpekte fem seg som svært mangelfulle hva kom til rørtetting og branntetting. På bakgrunn av de alvorlige forholdene som ble avdekket, gikk Sans Bygg med på å befare disse fem leilighetene på nytt, for å se på alternativer for utbedring.

På dette tidspunkt hadde dialogen med Sans Bygg vært lite konstruktiv. Selv om vi får god oppfølging av OBOS Prosjekt, valgte styret å få advokatbistand, for å være sikker på at våre interesser ble tilstrekkelig ivaretatt. Kontrakten vi har med Sans Bygg er omfattende, og vi valgte derfor en advokat som ble anbefalt med tanke på eiendom og entreprise.

Etter flere henvendelser fra styret til Sans Bygg, gikk de med på å befare ytterligere leiligheter, for å avdekke om dette var en seriefeil, eller kun gjaldt noen få leiligheter. Drøyt 120 leiligheter er undersøkt etter dette, hvor både OBOS Prosjekt og Sans Bygg har deltatt. Noen feil er avdekket, men heldigvis ikke i samme skala som ved befaring av de første elleve leilighetene. Sans Bygg har erkjent alvorligheten i dette, og bistår oss nå på en måte vi finner tilfredsstillende.

Vifter på ventilasjonskanalene

Styret har behandlet flere klager på matlukt mellom leilighetene, samt støy fra mulige vifter på ventilasjonskanalene. Vi benytter anledningen til å minne om at det ikke er tillatt med elektriske avtrekksvifter montert på kanaler på kjøkken og bad.

Søppel i kjellere og i barnevognrom

Det brukes mye tid på å behandle klager på søppel og etterlatte gjenstander. Dette skaper også frustrasjon hos vaktmester, som ikke får gjort jobben sin, fordi kjellere tidvis er ufremkommelige. Vi betaler overtid for vaktmester, som får jobben med å fjerne det den enkelte selv skulle kjørt til nærmeste avfallsstasjon Her er det stadig rom for forbedringer.

Utbedring av takrenner

Vi engasjerte blikkenslager med lift i fjor sommer, som utbedret en del lekkasjepunkter på takrenner.

Klager

Vi har heldigvis ikke mange klager, men jevnt får vi klager på snekring og annet støyene arbeid på helligdager og kveldstid, vaskemaskiner som bråker sent kveld/natt etc. Vi mottar også klager på at det lytt mellom etasjene, og det er det. Vi må alle ta hensyn til hverandre når vi bor tett. Styret har behandlet noen klager på hundelufting på fellesareal og hunder som luftes uten bånd, og minner om husordensreglene våre: I vårt borettslag er det båndtvang året rundt, og det er en grei regel at man ikke bruker fellesarealet som primært lufteområde for de firbente.

HMS

Brannvernrunde er besørget utført, og alle leiligheter har fått utdelt nytt brannslukkingsapparat.

Lekeplasskontroll er utført, og noen lekeapparater fjernes denne våren. Vi er i ferd med å se på erstatningsapparater for de som fjernes.

Endring av kostnad for parkering

Alle parkeringsplasser har fått ny og enhetlig pris, uavhangig av om de er med eller uten strøm. Ladeplassene med Defa-ladere har vi noen adminsitrative kostnader på, de som leier disse plassene har derfor et eget tillegg på kr 50/mnd. Styret undersøkte hva omkringliggende boligselskap tar for parkering, og vi har lagt oss i nedre sjikt av hva vi fant ut at andre tok for parkering.

Dugnad

Dugnad ble avholdt 07. mai, med godt oppmøte! Vi setter stor pris på innsatsen fra både store og små på dugnad, dette sparer oss faktisk fra å leie inn ekstra bistand til å få oppgavene utført. Dette er penger spart! Vi avsluttet med servering av boller fra Rustadsaga og saft.

Vi hadde komprimatorbil både vår og høst i fjor.

Julegrantenning

Julegrantenning i desember var en suksess, som året før. Denne gang fikk vi også besøk av Oppsal Skoles Musikkorps, som spilte førjulstiden inn da det flotte treet ble tent.

Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vetlandsveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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, 8. april 2025
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. 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	2 024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 915 717**	**3 622 475**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-216 924	5 912 332
Tilbakeføring av avskrivning	15	327 750	307 629
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-100 604	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 357 395	-2 601 452
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	0	-538 041
Innsk. øremerk. bankkto		-22 613	-12 648
Endring andel egenkap fellesanl.	26	261 332	225 422
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 108 454**	**3 293 242**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 807 263**	**6 915 717**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 314 805	8 807 369
Kortsiktig gjeld		-1 507 542	-1 891 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 807 263**	**6 915 717**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		7 931 197	7 299 709	7 651 404	7 939 716
Innkrevde felleskostnader	2	16 329 085	16 237 270	16 317 596	16 777 592
Vaskeri		82 147	96 309	120 000	120 000
Ladeinntekter EL-bil		58 798	119 534	110 000	110 000
Andre inntekter	3	57 659	49 574	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 458 886**	**23 802 396**	**24 214 000**	**24 962 308**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-61 335	-56 400	-57 000	-68 000
Styrehonorar	5	-435 000	-400 000	-400 000	-485 000
Avskrivninger	15	-327 750	-307 629	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-19 625	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-351 110	-333 440	-354 000	-372 000
Konsulenthonorar	7	-191 193	-33 902	-30 000	-65 000
Kontingenter		-77 600	-77 600	-78 000	-78 000
Drift og vedlikehold	8	-4 239 121	-466 476	-3 142 000	-4 538 000
Forsikringer		-1 200 988	-964 194	-1 060 000	-1 320 000
Kommunale avgifter	9	-3 935 694	-3 371 592	-3 908 000	-4 412 000
Vaskeri		0	-193 101	-120 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-46 434	-39 202	-15 000	-15 000
Kostnader sameie	26	-2 396 973	-1 890 729	-1 664 000	-1 830 000
Energi/fyring	10	-2 813 235	-2 874 605	-2 750 000	-2 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 926 785	-1 616 369	-1 681 004	-2 090 000
Andre driftskostnader	11	-1 315 681	-1 197 971	-1 177 998	-1 150 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 338 524**	**-13 842 835**	**-16 475 002**	**-19 367 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 120 361**	**9 959 561**	**7 738 998**	**5 595 308**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	538 041	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 120 361**	**10 497 602**	**7 738 998**	**5 595 308**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	237 213	113 172	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-5 574 499	-4 698 442	-5 434 000	-5 640 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 337 286**	**-4 585 270**	**-5 394 000**	**-5 600 000**
ÅRSRESULTAT		**-216 924**	**5 912 332**	**2 344 998**	**-4 692**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-216 924	0		
Til annen egenkapital		0	5 912 332		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	56 839 550	56 839 550
Tomt		1 515 790	1 515 790
Andel egenkapital i fellesanlegg	26	140 838	402 170
Andre varige driftsmidler	15	478 112	705 258
Aksjer og andeler	16	1 100	1 100
Miljøbankkonto, øremerket	22	702 390	597 095
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 677 780**	**60 060 963**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		189	460
Forskuddsbetalte kostnader		1 053 871	1 099 233
Andre kortsiktige fordringer	17	48 298	79 591
Driftskonto OBOS-banken		46 757	4 244 881
Driftskonto OBOS-banken II		162 702	115 772
Sparekonto OBOS-banken II		5 002 988	3 267 432
SUM OMLØPSMIDLER		**6 314 805**	**8 807 369**
SUM EIENDELER		**65 992 585**	**68 868 332**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 388 * 100		38 800	38 800
Annen egenkapital	18	-39 091 145	-38 874 220
SUM EGENKAPITAL		**-39 052 345**	**-38 835 420**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	101 228 742	103 586 137
Borettsinnskudd	20	1 639 600	1 639 600
Annen langsiktig gjeld	21	4 000	4 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	665 046	582 364
SUM LANGSIKTIG GJELD		**103 537 388**	**105 812 101**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		962 110	908 886
Påløpte renter		30 147	482 194
Påløpte avdrag		0	200 506
Energiavregning	23	369 784	300 066
Annen kortsiktig gjeld	24	145 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 507 542**	**1 891 652**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 992 585**	**68 868 332**
Pantstillelse	25	124 722 100	124 722 100
Garantiansvar	26	1 941 957	2 787 221

Oslo, 07.04.2025
Styret i Vetlandsveien Borettslag

Lillian Slaaen	Kaltrina Cimili	Cathrine Dingtorp
Matilda Tullia Von Sydow	Hilde Marie Rekstad	

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 inntektføres 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	13 476 324
Kabel-TV	1 680 816
Parkeringsleie	756 190
Forretningslokaler	405 108
Parkeringstomt Løypevn/Vetlandsveien	25 200
Garasjeleie	22 800
Kapitalkostnader på IN-lån	7 912 641
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	18 556
Overført til kapitalkostnader	-7 931 197
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 366 438**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-37 353
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 329 085**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal innbetalinger	42 910
Tomteleie Garasjelaget 2024	14 749
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 659**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-61 335
SUM PERSONALKOSTNADER	**-61 335**

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 2023/2024, og er på kr 435 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 8 246, 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	-9 750
OBOS Prosjekt AS	-72 540
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 464
Honorar Norconsult	-4 125
Honorar Adv. Haavind	-76 314
SUM KONSULENTHONORAR	**-191 193**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-791 331
Drift/vedlikehold VVS	-107 441
Drift/vedlikehold elektro	-69 217
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-178 660
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-170 117
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 533 168
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-70 919
Egenandel forsikring	-18 152
Kostnader dugnader	-57
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 239 121**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 539 185
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 396 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 935 694**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-314 439
Fjernvarme	-2 300 024
Andre fyringskostnader	-198 772
SUM ENERGI / FYRING	**-2 813 235**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 155
Container	-126 803
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 412
Diverse leiekostnader/leasing	-360 096
Driftsmateriell	-42 035
Lyspærer og sikringer	-1 588
Renhold ved firmaer	-590 143
Andre fremmede tjenester	-52 055
Trykksaker	-2 042
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 246
Andre kontorkostnader	-327
Telefon, annet	-8 387
Porto	-2 450
Bank- og kortgebyr	-4 832
Velferdskostnader	-43 611
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 315 681**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	218 208
Andre renteinntekter	1 800
SUM FINANSINNTEKTER	**237 213**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-5 573 802
Renter på leverandørgjeld	-335
Andre rentekostnader	-362
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 574 499**

NOTE: 14
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: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel		
Kostpris	48 681	
Avskrevet tidligere	-34 775	
Avskrevet i år	-6 955	
		6 951
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	76 556	
Avskrevet tidligere	-76 555	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	193 263	
Avskrevet tidligere	-193 262	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2024	43 600	
Avskrevet i år	-8 720	
		34 880
Ladestasjon for el bil nr 2		
Kostpris	286 181	
Avskrevet tidligere	-286 180	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	351 563	
Avskrevet tidligere	-351 562	
		1
Sykkelbod		
Kostpris	1 653 370	
Avskrevet tidligere	-962 022	
Avskrevet i år	-300 674	
		390 674
Sykkelbod		
Tilgang 2024	57 004	
Avskrevet i år	-11 401	
		45 603
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**478 112**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-327 750**

NOTE: 16
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 samvikelag pålydende kr 1000.-

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	48 298
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 298**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-39 536 006
Egenkapital fra IN tidligere	538 041
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-93 180
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-39 091 145**

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: 19
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Renter 31.12: 5,45 % løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2016	-122 970 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 845 822	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 357 395	
Nedbetalt tidligere, IN	538 041	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-101 228 742
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-101 228 742**

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

i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
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: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
MILJØTILSKUDD

Miljøtilskudd 2022	415 970
Renter miljøtilskdd 2022	2 083
Miljøtilskudd 2023	166 394
Renter av tilskudd 2023	12 648
Miljøtilskudd 2024	82 682
Renter av tilskudd 2024	22 613
SUM BOMILJØTILSKUDD	**702 390**

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 222 500
SUM INNTEKTER	**-1 222 500**
KOSTNADER	
Administrasjon	324 001
Fjernvarme	520 740
Andre kostnader	7 975
SUM KOSTNADER	**852 716**
SUM ENERGIAVREGNING	**-369 784**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

OBOS Eiendomsforvaltning AS, honorar Energiavregning	-145 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-145 500**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 639 600
Pantelån	101 228 742
Beregnede IN-forpliktelser	441 861
TOTALT	**103 310 203**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 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 1 941 957.-.

Selskapets andel i Oppsal Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten " andel egenkapital i fellesanlegg

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal Vaktmestersentral er inntatt i under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntekter

- Kapitalkostnadene (det den enkelte betaler inn, som dekker felles lån) er høyere enn budsjettert, og skyldes renteøkninger i etterkant av at budsjettet ble utarbeidet.
- Vaskeri: Vaskeriinntektene ser lavere ut enn budsjettert, men det som er betalt inn via bankterminalen hos vaktmester, er ført under «Andre inntekter» (se note 3). Dette utgjør kr 42 910, de totale vaskeriinntektene er dermed kr 125 057 og stabile.

Fra og med regnskapsåret 2025, vil ikke vaskeriinntektene og -kostnadene lenger settes opp som eget underregnskap, men inngå som en del av inntektskontoen 399 «Andre inntekter» og kostnadskontoen 6610 «Drift og vedlikehold vaskerianlegg».

Driftskostnader

- Personalkostnader (arbeidsgiveravgift på styrehonorar) er noe høyere enn budsjettert grunnet det som ble utbetalt i ekstra honorar i fjor, blant annet til de som deltok i forprosjektet for ladeanlegg for bil.
- Styrehonorar er kr 35 000 høyere av samme grunn som over.
- Avskrivninger påvirker ikke likviditeten i borettslaget, dette er kun regnskapsmessige avskrivninger og ikke midler som blir betalt ut av konto.
- Konsulenthonorar: I forbindelse med utvidede undersøkelser/5-års garantien etter rørrehabiliteringen, har styret sett seg nødt til å få bistand fra blant annet OBOS Prosjekt og advokat. Se styrets arbeid for mer informasjon.
- Drift og vedlikehold er ca. 1,1 million over budsjett. Dette skyldes i hovedsak kostnadsføringen av ladeanlegget for biler. Da vi budsjetterte prosjektet, la vi til grunn en nettokostnad på kr 650 000, vi tok høyde for tilskudd og inntekt for garasjelaget. Disse inntektene vil komme på regnskapet for 2025. Foreløpig ser endelig regnestykke ut som følger:

Total kostnad	**2 530 000**
Enøkstøtte fra klimaetaten	• 1 200 000
Inntekt fra Garasjelaget	• 230 000
Restbeløp	**1 100 000**
Overført fra OBOS Miljøkonto	• 500 000
Reell kostnad for borettslaget	600 000

Det presiseres at vi venter på endelig bekreftelse på størrelsen på støtten fra Klimaetaten. Garasjelagets andel avhenger av hva endelig størrelse på dette blir.

Tilskuddene her utgjør tilnærmet reduksjonen i arbeidskapital for 2024.

- Forsikringspremien har økt uforholdsmessig mye. Styret vil innhente nye anbud på forsikring.
- At «Vaskeri» står oppført med kr 0, gir ikke et helt riktig bilde: Kostnadene til vaskeri er ført under «Drift og vedlikehold» og utgjør ca. kr 170 000.
- Ladekostnader el-bil utgjør i sin helhet infrastruktur (fibernett) til de gamle Defa-plassene.
- Kostnader sameie er de faste månedlige kostnadene vi har til Oppsal Vaktmestersentral. I tillegg ble det foretatt årlig avregning vår andel/egenkapital i sentralen mot regnskapet for 2023. Dette medførte en regnskapsmessig kostnadsføring på kr 262 000. I fjor høst ble det også vedtatt at alle tilknyttede boligselskap skulle betale inn én måned ekstra fellesutgift (for vår del; kr 152 000), i forbindelse med forlik i arbeidsrettssaken mot tidligere daglige leder. På kontoen er også brannvernrunden, samt utdeling av nye brannslukkere tatt med.
- Økningen i TV-anlegg/bredbånd skyldes den nye fiberavtalen vi inngikk med Telenor i fjor. Dette faktureres den enkelte over felleskostnadene månedlig.
- Under «Andre driftskostnader» er det først og fremst kostnaden til container (komprimatorbil), driftsmaterialer, skadedyrarbeid (måkesikring tak) og radonmålinger i første etasjene som utgjør differansen.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Felleskostnader

Styret har ikke økt felleskostnadene på lang tid, selv om flere momenter taler for dette: De siste årene har vi blant annet fått store økninger i kommunale avgifter og forsikringspremie. Vi har ønsket å holde en nøktern drift, all den tid rentenivået har vært såpass høyt. Når rentenedgangen nå ser ut til å vente på seg, kan det hende til at vi må ta stilling til en økning av felleskostnadene fra og med 01.07.2025.

Utomhus/fasade

For 2025 har vi tatt høyde for kr 3 000 i diverse arbeid utomhus; vi ønsker blant annet å asfaltere enkelte steder i borettslaget (dette har vært planlagt noen år), i tillegg har vi to murkanter, som siger ut, og må gjøre tiltak før det blir verre.

Det er flere som melder om ønsker om oppgradering av mur/fasade/inngangspartier. Her er vi allerede i gang med å innhente tilbud på arbeidene. Men; vi klarer ikke både dette og asfaltering uten å gjøre noe med inntektene eller eventuelt låne penger. Styret jobber nå med å kartlegge behov og priser, og så må vi stake kursen ut etter dette.

Tilbakebetaling fjernvarme

I tillegg til dette har vi fått en dårlig nyhet fra Hafslund Celsio; en revisjon har avdekket av vi (og alle andre borettslag tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral) de siste årene har betalt for lite i fjernvarme. I henhold til kontrakt skal en andel av energiprisen justeres etter en

bioreferanse, og denne andelen har ikke blitt justert årlig etter 2020 (manuell avregning hos leverandør, som har falt ut av oppfølging). Bioenergimarkedet har vært uvanlig lavt i lang tid, men steget kraftig de siste årene. Den manglende justeringen har ført til en underfakturering av levert fjernvarme tilbake til 2020. Det var først og fremst fra starten av 2024 at avvikene mellom pris og fakturering ble store. Underfaktureringen utgjør for vår del ca. kr 950 000. Beløpet blir fordelt på månedlige fakturaer for nedbetaling over et år fra april 2025.

Det skal sies at avtalen vi har med Hafslund Celsio har vært svært gunstig for oss i mange år tidligere, det er den fremdeles, sammenliknet med standard vilkår for borettslag/sameier. Det vil den fremdeles være, selv om vi må ta høyde for ca. kr 300 000 mer enn det vi har lagt til grunn for vårt budsjett i 2025. Dagens avtale løper ut 2025, det er ikke anledning til å avslutte for avtaleperioden utløper. Ved årsskiftet blir vi overført til standard avtale for borettslag/sameier; "Varme bolig".

Regjeringen har foreslått å innføre Norgespris på strøm, der alle skal få tilbud om strøm til en fast pris på 40 øre per kilowattime ekskl. mva. Regjeringen har varslet at fjernvarmekunder skal likebehandles med strømkunder, og foreslår nå å innføre både Norgespris og strømstønad til husholdninger som bruker fjernvarme. En beslutning rundt dette er forventet å komme i høst (oktober?), og vil slikt sett ha betydning for vår nye avtale for fjernvarme. Dette vil gi forutsigbarhet og stabile priser, til en pris som er meget lav, historisk sett. Velger man ikke Norgespris, vil strømstøtte fremdeles gis, slik vi har forstått det.

Styret er med dette tvunget til å

1. vurdere en generell økning av felleskostnadene, for å kunne opprettholde inntektene som samsvarer med økt kostnadsnivå.

2. vurdere en engangsinnbetaling eller to fordelt etter brøk sommeren/høsten 2025, for å få inn beløpet vi må betale ut til Hafslund. Uten tiltak her, vil vi utvilsomt settes tilbake økonomisk, og må avvente enda flere vedlikeholdsoppgaver.

Styret har mandat til å vedta begge deler, og vil ta stilling til dette så fort vi har en endelig oversikt over utgiftene som vil komme.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
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: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084545
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lillian Slaaen velges som møteleder.

✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere og fullmaktshavere i møtet er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelle 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.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Heidi Svendsen foreslått og som protokollvitne foreslås Birgitte Sandve

✓ **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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Oppussing av inngangsparti

Fremmet av: Carina Hallangen, Vetlandsveien 81 A

Flere av inngangspartiene i borettslaget har synlige tegn på forfall, inkludert mulige sprekker i betong, avskallet murpuss og avflakket maling. Dette påvirker både estetikk, vedlikeholdsstandard og potensielt også verdien på eiendommene. Det foreslås derfor en oppgradering av inngangspartiene for å sikre et mer helhetlig og velholdt uttrykk i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret er allerede i gang med å innhente tilbud på dette, behovet har vi vært klar over i lang tid, men har vært nødt til å prioritere dette ned av økonomiske årsaker. Vi ser hvor store kostnadene estimeres til å være, og om vi eventuelt kan klare å starte med noe innenfor det vi har tilgjengelig av arbeidskapital.

Forslag til vedtak:
Styret gis mandat til å vurdere tilbudene og beslutte gjennomføring innenfor en økonomisk ramme som sikrer kostnadseffektivitet.

✓ **Vedtatt.**

7. Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur

Fremmet av: Ivar Gisleberg, Vetlandsveien 83 A

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.

Styrets innstilling
Ordningen med betalingsoblat i sykkelskurene (kr 200 per år per sykkel) er innført på bakgrunn av jevnlige klager på at det er fullt og ufremkommelig i skurene. Vi har forsøkt å få ryddet opp, slik at skurene skal være ryddige og enkle å bruke, uten at dette har hjulpet. Det står mange sykler i skurene som ikke benyttes jevnlig. Samme ordning med betaling har de for eksempel også i Oppsal Borettslag. Vi har allerede utført flere oppryddinger i sykkelskurene, hvor vi har dekket overtidskostnad for vaktmester for bistand, og synes ikke at det er rett at verken han eller styret skal måtte bruke mye tid på fjerning av sykler fra skurene jevnlig. Oblatordningen vil i det minste gjøre det mulig med effektiv rydding i skurene.

Innføringen av betaling er ikke innført som straff for de som bruker skurene, men for at dette forhåpentligvis skal gjøre det ryddigere og enklere for de som benytter sykkel jevnlig som fremkomstmiddel. Vi har totalt syv sykkelskur fordelt på 15 blokker, og er avhengig av at den enkelte kritisk vurderer nødvendigheten av å plassere sykkel i skur opp mot hvor hyppig sykkelen brukes. Et eget betalingsoblat for parkering tror vi også vil skape økt bevissthet rundt dette.

Dersom forslaget oppnår flertall, vil styret for ordens skyld opplyse om at de ikke lenger vil være rette instans for klager når skurene er fulle og ufremkommelige.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble enstemmig nedstemt.**

8. Utbedring av vanntrykk og -temperatur

Fremmet av: Emil Kjelsrud, Vetlandsveien 95 B

Flere beboere i borettslaget opplever vedvarende problemer med svært variabelt vanntrykk og temperatur på vann. Dette gjelder spesielt morgen og kveld. Problemet skaper ulemper i daglig bruk, inkludert dusjing, oppvask og klesvask.

Felles vann- og varmeanlegg jobbet med for få år siden ifm. våtromsoppgradering, og det er derfor viktig å undersøke hvorfor disse problemene oppstår og sikre at anlegget fungerer som det skal. Tidligere henvendelser til styret har ikke ført til varige løsninger, og derfor fremmes saken til generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er innstilte på å gjøre et nytt forsøk på å finne ut av dette. Vi er kjent med at trykket har vært dårlig, spesielt i Vetlandsveien 95, men undersøkelser har ikke gitt klare svar. Vi er ikke kjent med at dette har vært et vedvarende problem andre steder i borettslaget (kun noe forbigående ifm arbeid på kommunal ledning). Vi finner ikke feil på eget anlegg som samsvarer med problemene, vi ser heller ikke at dette nødvendigvis har sammenheng med rørrehabiliteringen. Det vi imidlertid har fått kjennskap til, er at 95 er koblet på en annen vannledning enn øvrige blokker, med levering av vann fra kommunal ledning nedenfor blokka, mens øvrige får fra ledning som ligger lenger opp. Det er ikke sikkert at dette har betydning. Vi innhenter gjerne mer kompetanse/bistand på dette, slik at vi forhåpentligvis kan finne ut og utbedre dette.

Styret har mandat til å besørge dette utbedret uten å legge dette frem som forslag for ny generalforsamling. Informasjon om funn og fremdrift vil bli videreformidlet.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen pålegger styret å: 1. Iverksette en teknisk gjennomgang av felles vann- og varmeanlegg for å identifisere årsaken til de ustabile forholdene. 2. Innhente tilbud fra relevante fagfolk, rørleggere eller ev. leverandører av anlegget, for eventuelle nødvendige utbedringer. 3. Informere beboerne om resultatene av undersøkelsen og fremme forslag for videre tiltak.

✓ **Vedtatt. Vedtatt styret vedtar videre tiltak uten å fremme dette videre for generalforsamlingen**

9. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har ikke vært regulert på flere år. I henhold til informasjon fra OBOS, var snittet per boenhet kr 1 192 i 2023 (dette gjelder for boligselskap med flere enn 250 boliger).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485 000 (dette utgjør et snitt på kr 1 250 per boenhet).

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 485 000

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kaltrina Cimili
Hilde Marie Rekstad

Følgende stilte til valg:
Kaltrina Cimili
Hilde Marie Rekstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Klingberg
Espen Nyberget

Følgende stilte til valg:
Sondre Klingberg
Stein Joar Mellemberget
Espen Nyberget

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland

Følgende stilte til valg:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland

11. 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

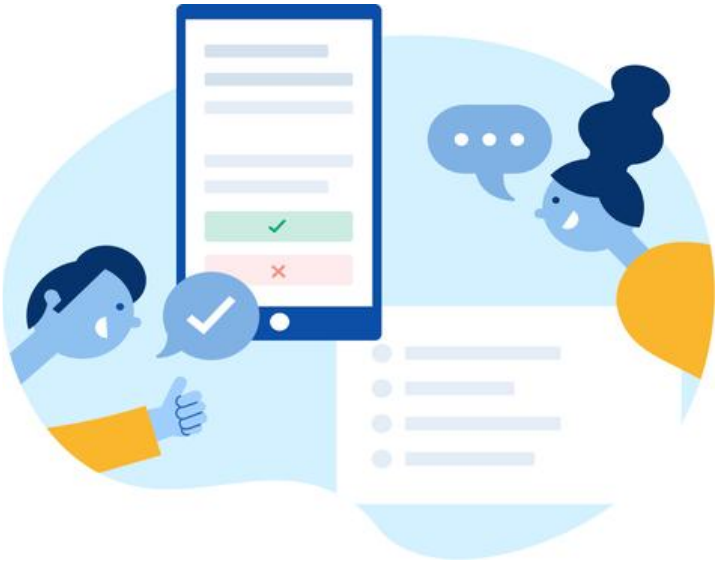
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sondre Klingberg

Følgende stilte til valg:

Sondre Klingberg

Møteleleder	Fører av protokollen	Protokollvitne
Lillian Slaaen /s/	Heidi Svendsen /s/	Birgitte Sandve /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/

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202258
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	05.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VETLANDSVEIEN 83B
Postadresse:	0685 OSLO
Matrikkel:	0301-146/241

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202258

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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-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

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:

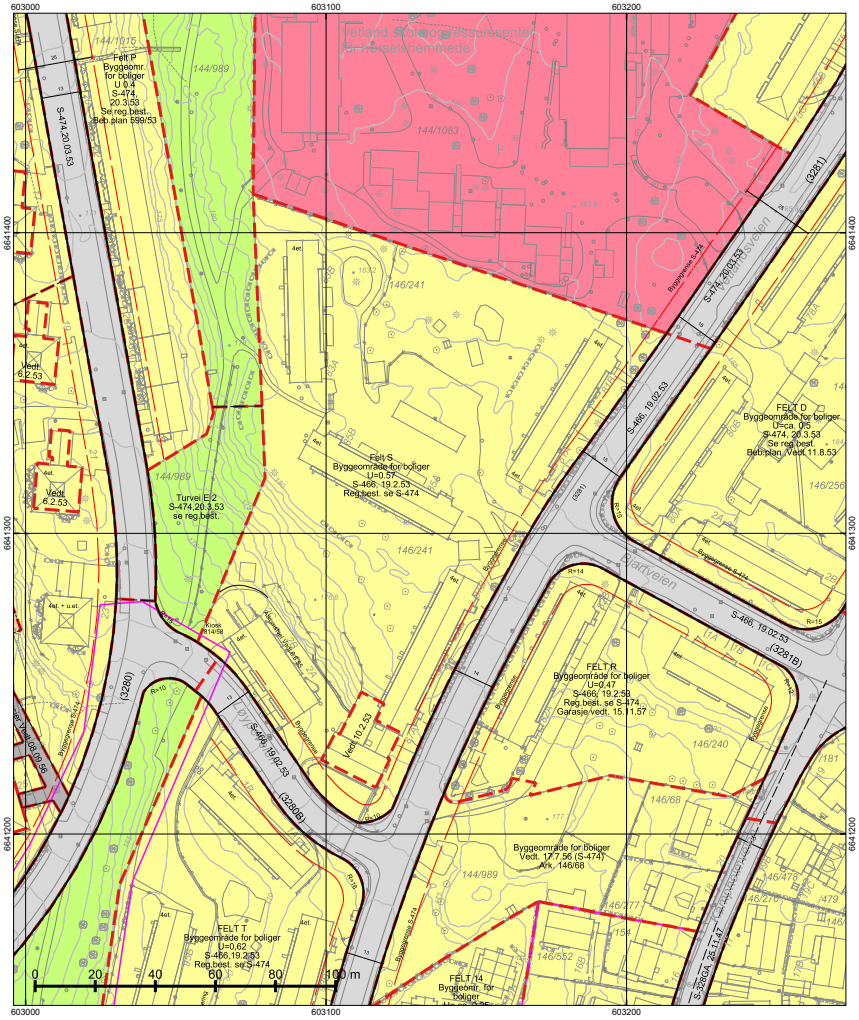
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



*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: 05.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

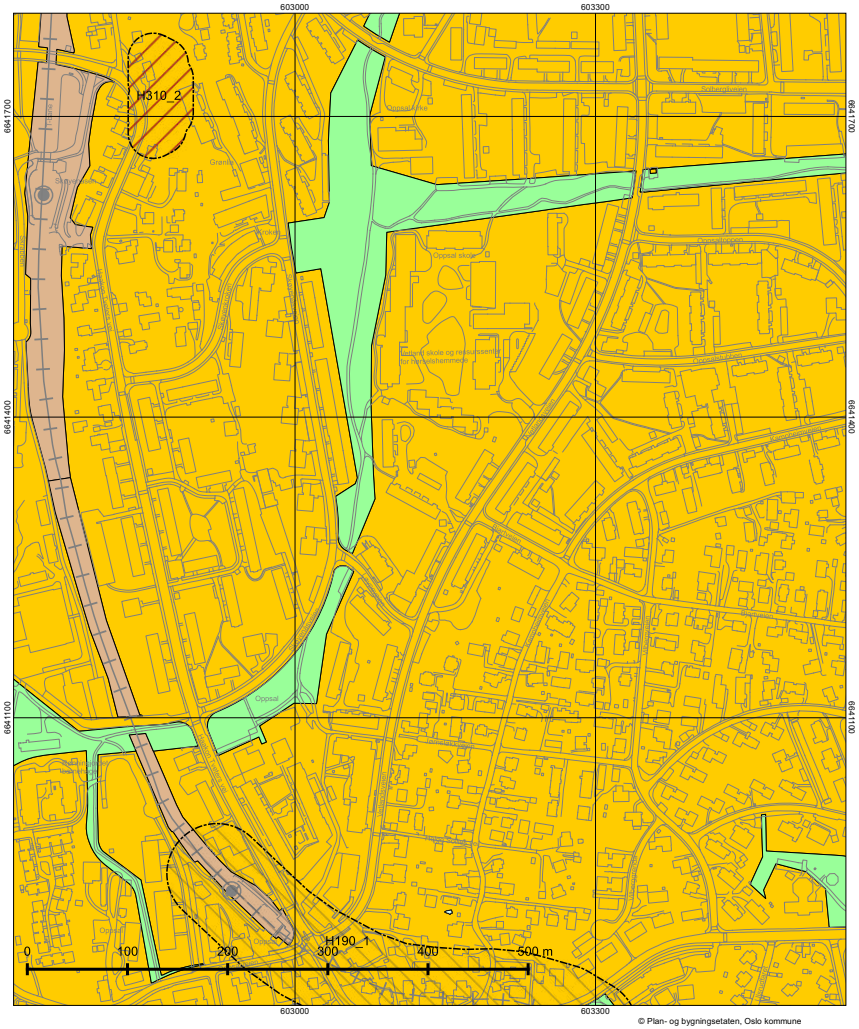
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146366/ 86516443
Deres ref.: 202258
Adresse: VETLANDSVEIEN+83B
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: 05.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146366/86516443
Deres ref.: 202258

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VETLANDSVEIEN 83B

Dato: 05.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516443
1584

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.146 BNR. 241

Vi viser til bestilling av 20250805 for VETLANDSVEIEN 83B.

GNR. 146 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.10.1953.

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

16970 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

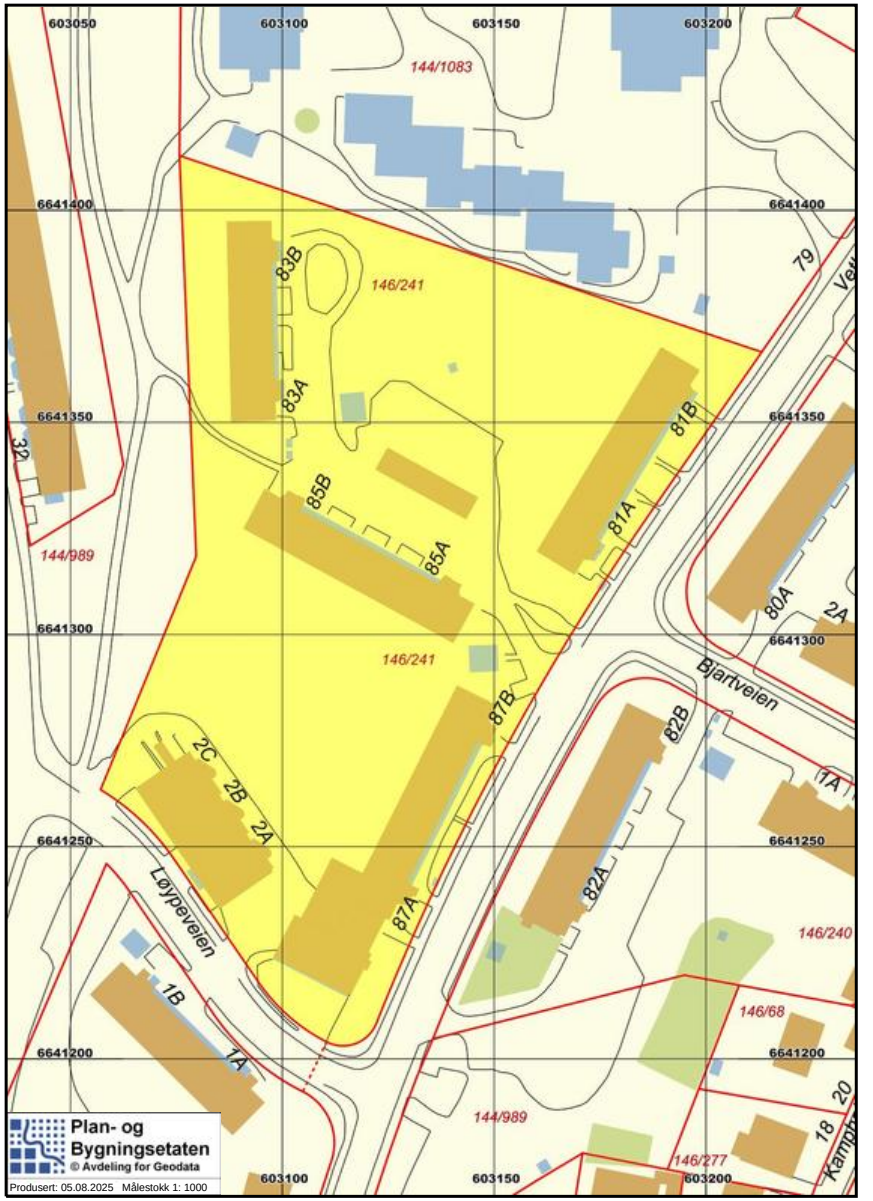
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

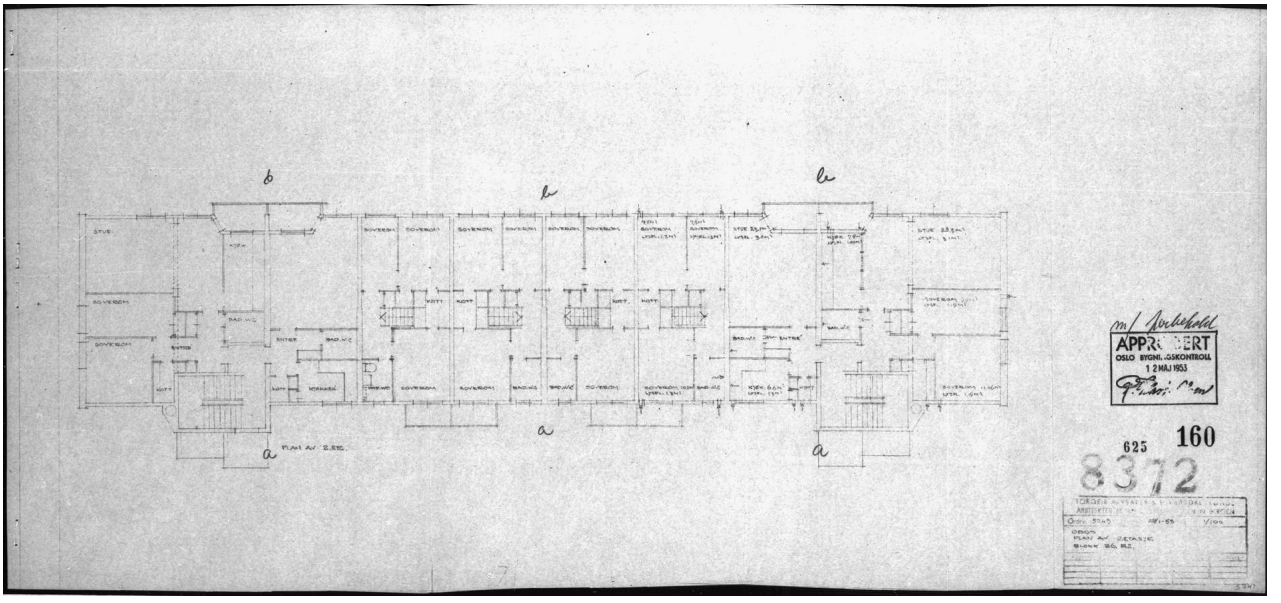
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202258
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	05.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VETLANDSVEIEN 83B
Postadresse:	0685 OSLO
Matrikkel:	0301-146/241

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202258

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


b
b
b
a
a
a
PLAN AV 2. ETG.
APPROBERT
OSLO BYGNI.-KONTROLL
12 MAJ 1953
625
160
8372

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	202258
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.08.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	VETLANDSVEIEN 83B
Postadresse:	0685 OSLO
Matrikkel:	0301-146/241

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 202258

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 12.06.2019

Deres ref.: Tor Bjærum | Vår ref.: 201705779-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VETLANDSVEIEN 83 A-B	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 - Vetlandsveien 83 A-B

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Grøftelikning av kalking m.v.

Arbeidssted	Matr.nr.	Inr.
Vetlandsveien 83.	Gnr. 216, bnr. 213.	83/230.

Byggherre
Vetlandsveien Borettslag A/L
Bjartveien 2

Bryn.

Dato 14. oktober 1968.

OV/KL.

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

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal.

C 35. ANDVORD. (FORM. 2934/68. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vetlandsveien 83	Gnr.146, bnr.241	85/5779

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.

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00
/EBA

KOPI

Oslo, den 16/1-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 146, bnr. 241, bl. B-2, Vetlandsvn. 83, Oppsal.

Journalnr.
53/625

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
30/12-1957

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Arkitektene Torgeir Alvsaker & E. Vaardal-Lunde, Kampheimveien 19, Bryn.

Ansvarshavende
Tømmermester Erik H. Vister, Kr. 4 des gt. 8/10, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

9/3.

distr~~ikts~~Bygningsinspektør
T. Busch.

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

3000. 10-60. R. A. –

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0208/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vetlandsveien 83B 0685 OSLO

Betegnelse: Gnr 146, bnr 241 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