PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

KAMPHEIMVEIEN 22A

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Kampheimveien 22A

1. etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



Eiendom

Adresse	**Kampheimveien 22A, 0685 Oslo**
Bygningstype	**Leilighet**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**146 / 256 / 0 / 0**
Andelsnummer	**126**

Sak

Hjemmelshaver	**Grzegorz Sebastian Pasierbiak og Nathalie Sandra Norrman.**
Oppdragsgiver	**Nathalie Sandra Norrman.**
Befaringsdato	**16.10.2026**
Rapportdato	**19.10.2026**
Rapportnr.	**25FBEE0E**

Takstmann
Gunnar Aardal.
Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

EIERSKIFTERAPPORT™
Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**11**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**2**
◆	**TG3**	Store avvik	**0**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**0**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 0 punkt(er) med TG3, 2 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**16.10.2026**
Rapportdato	**19.10.2026**
Takstmann	**Gunnar Aardal.**
Tittel	**Bygningssakkyndig og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

TG2 – Vesentlige avvik (2)

1. Ventilasjon – Ventilasjon
2. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon

HMS / sikkerhetsforhold

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
5. Radon
6. Skadedyr og fuktkrevende insekter

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Grzegorz Sebastian Pasierbiak og Nathalie Sandra Norrman.**
Oppdragsgiver	**Nathalie Sandra Norrman.**
Befaringsdato	**16.10.2026**
Rapportdato	**19.10.2026**
Rapportnummer	**25FBEE0E**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Kampheimveien 22A, 0685 Oslo**
Kommune	**0301 Oslo**
Matrikkelnummer	**146 / 256 / 0 / 0**
Andelsnummer	**126**
Bygningstype	**Leilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**
Tomteareal	**23.965 m²**

Eiendomsinformasjon (forts.)

Borettslagets navn	**Vetlandsveien Borettslag.**
Borettslagets org.nr.	**—**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

- Elektriske varmekabler
- Fjernvarme

Felles fjernvarme via radiatorer og varmekabler i badegulvet.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Byggemetode

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Støpt gulv på faste antatt komprimerte masser i kjeller.
Grunnmur i betong.
Støpte betongtrapper/reposer med terrazzo og malte vegger i felles oppgang.
Platekledde fasader.
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Generelle notater

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens

rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Leiligheten er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	**Ja**
Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester	**Nei**
Byggetillatelser for tilbygg og ombygging	**Nei**
Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon	**Nei**
Samsvarserklæring elektrisk anlegg	**Nei**
Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold	**Nei**

Merknader

Det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 12.06.2019

5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1 etasje	51 m²	—	—	51 m²	
Kjellerbod	—	4 m²	—	4 m²	kjellerbod merket 1125
Sum hovedbygning	**51 m²**	**4 m²**	**0 m²**	**55 m²**	

TBA – terrasse- og balkongareal

Balkong	**7 m² (oppmålt, nordvestvendt)**
Sum TBA	**7 m²**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer en bod på 4.3 m² i kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Gang, bad, soverom og stue med åpent kjøkken.

8. Våtrom

Beskrivelse – Bad

Badet ble oppgradert i 2018/19 i regi av borettslaget.
Badet fremstår uten merkbare avvik og uten behov for starkstiltak.

Bad – Overflater – vegger og himling TG1 – Svake avvik

VURDERING

Flislagte vegger og nedsenket platehimling med innfelt downlights.
Overflatene fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv TG1 – Svake avvik

VURDERING
Flislagt gulv med 150 mm x 150 mm fliser på hovedgulvet og 50 mm x 50 mm fliser i dusjsonen.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag å vedlikeholde fliser ved og impregnere flisefugene med jevne mellomrom for å gjøre dem avvisende mot vann og skitt.
Rense fuger med egnet fugerens og en liten børste hvis fugene har blitt mørke eller skitne.

Bad – Overflater – gulv – bilder



Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er antatt benyttet smøremembran på vegger og sveisemembran på gulvet.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk TG1 – Svake avvik

VURDERING
Plastsluk med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.
Interne og synlige avløpsrør, samt vannledninger i leiligheten er utført i plast/rør i rørsystem og ført til sluk,samt bygningens felles rørføringer.
Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig rengjøring av sluk ved fjerning av vannlåsen.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Naturlig Oppdriftsventilasjon med skruventil i taket og avtrekk over tak.
Tilluftsspalte under dørbladet.

ÅRSAK
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

RISIKO
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

KONSEKVENS
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

ANBEFALT TILTAK
Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

Bad – Ventilasjon – bilder



Bad – Sanitærutstyr og innredning TG1 – Svake avvik

VURDERING
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter med dempefunksjoner. Overskap med to speildører.
Dusjsonen er adskilt med skyvbar dør/vegg av glass.
Dusjsett med regnfalldusj og 2 - greps blandebatteri.
Regnfallsdusjen er fra 2026.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Spalte for eventuelt lekkasjevann fra sisternen er etablert i flis under toalettet.
Opplegg for vaskemaskin.
Innredning og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

ANBEFALT TILTAK
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

Bad – Sanitærutstyr og innredning – bilder



Spalte fra innebygget sisterne.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone Ikke vurdert

VURDERING
Det er innfelt downlights i himlingen.
Bakliggende betonghimling.
Det er ikke krav til brannkasse bak downlights ved bakliggende betonghimling.
Det skal benyttes godkjente led lys. Ikke kontrollert.
Det stilles krav til at downlights skal være godkjente for innbygging og tåle varmen.
Hvis du ikke har tekniske kasser, bør du velge downlights som er godkjent for direkte montering i isolasjon (lavtbyggende LED).

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det ble ikke utført hulltaking, da tilstøtende vegger er av betong/mur og det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering.
Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Bad – Dokumentasjon for våtrom TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er fremlagt ferdigattest datert 12.06.2019.
Ferdigattest er tilstrekkelig dokumentasjon iht NS 3600:2026.
FDV dokumentasjon(forvaltning, drift, vedlikehold) antas å foreligge hos styret i borettslaget.

9. Kjøkken

Beskrivelse – Kjøkken

Kjøkken fra 2014, i følge forrige salgsoppgave.
Benke og overskap med profilerte fronter og dempefunksjoner.
Enkelte av overskapene med glassfelt.
Laminerte benkeplater og stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, ovn og mikroovn.

Kjøkken TG1 – Svake avvik

VURDERING
Kjøkken innredning fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det anbefales installert lekkasjevarsler til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel): Bygningsdelen finnes ikke.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen: Bygningsdelen finnes ikke.

17. Innvendige vann- og avløpsrør

Beskrivelse
Synlige vannledninger av rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner og vannmåler i fordelerskap på badet.

1. Innvendige vann- og avløpsrør

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.
Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

VURDERING (FORTS.)

Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

1. Innvendige vann- og avløpsrør – bilder



Stoppekraner og vannmåler i fordelrskap på badet.

18. Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder: Bygningsdelen finnes ikke.

19. Vannbåren varme

Vannbåren varme: Bygningsdelen finnes ikke.

20. Varmesentraler

Varmesentraler: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

21. Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel/tilluft via veggventiler og lufteventiler på vinduene. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

1. Ventilasjon TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

ÅRSAK
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

RISIKO
Siden kullfilteret ikke suger fukten ut av boligen, blir dampen værende i rommet.

KONSEKVENS
Over tid vil dette føre til høy luftfuktighet, kondens på vinduer og vegger, og i verste fall muggsoppdannelse og råteskader i boligen.

ANBEFALT TILTAK
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt.
Det bør derfor avklares med styret før eventuelle tiltak utføres.
Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.

22. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

23. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Horisontalhengslede innoversvingte og balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2016.
Vindu av PVC(plast) på badet med 3 - lag energiglass og datostemplet 2017.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter. Sikkerhetslås og kikkehull. Ukjent alder.

1. Vinduer og ytterdører — TG1 – Svake avvik

VURDERING

Det er ikke påvist punkterte glass, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

24. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

25. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Beskrivelse – Nordvestvendt balkong

Nordvestvendt balkong på 7 m².
Utkraget stål og betong konstruksjon.
Rekkverk av plater armert med glassfiber.
Treheller på gulvet.
Balkongen er dekket av ovenforliggende balkong.

Nordvestvendt balkong — TG1 – Svake avvik

VURDERING

Rekkverkshøyden er målt til 1.1 meter.
For stor avstand(13 cm) mellom rekkverk og håndløper iht dagens forskrifter og krav(maks 10 cm).
Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

26. Terrasser og platting på terreng

Terrasser og platting på terreng: Bygningsdelen finnes ikke. Registrert terrasse- og balkongareal (TBA) fremgår av kapittelet om arealmåling.

27. Byggegrunn

Byggegrunn: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

28. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

29. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

30. Andre forhold innvendig

Beskrivelse

Innvendige overflater:
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene og på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: nedsenket platehimling i hele leiligheten.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.
Høyder: bad- 2.29 m. Øvrige rom - 2.40 m.

31. Andre forhold utvendig

Andre forhold utvendig: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

32. Terreng

Terreng: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

33. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen er ikke vurdert i denne rapporten fordi den inngår i byggets fellesareal/fellesdeler.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

34. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Sikringsskap med automatsikringer i felles gang, rett utenfor leiligheten. Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.
Jordfeilbryter for en kurs.

Framlagt dokumentasjon

Ingen.

Avvik

Ingen fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens

Uten dokumentasjon, sluttkontroll og risikovurdering har du ingen garanti for at anlegget tåler belastningen, noe som øker faren for overbelastning og varmgang.

Anbefalt tiltak

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2,
som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bilder



35. Branntekniske forhold

Observasjoner

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.
Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutstyr i henhold til krav.

Avvik

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.

Konsekvens

Det er ikke installert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet.

Anbefalt tiltak

Installere komfyrvakt da enheten kutter strømmen automatisk ved overoppheting.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

Bilder





36. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Avvik

Iht NS 3600 har boliger bygget mellom 1949 til 1969 en forventet lydisolasjon mellom boenheter, som er vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997.

Konsekvens

Svak lydisolering mellom leiligheter i boligblokker skyldes normalt at luftlyd og trinnlyd slipper gjennom vegger og etasjeskillere.

Anbefalt tiltak

Enkle tiltak; tette lister rundt dører og vinduer som slipper gjennom lyd.
Legg tykke tepper på gulvet og heng tunge gardiner for å hindre at lyden kaster seg rundt i rommet.

37. Innvendige trapper

Innvendige trapper: Bygningsdelen finnes ikke.

38. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Observasjoner

For stor avstand mellom rekkverk og håndløper iht dagens forskrifter og krav.
Det er målt 13 cm og maks avstand skal være 10 cm.

Avvik

For stor avstand mellom rekkverk og håndløper iht dagens forskrifter og krav.

Konsekvens

Hvis åpningen er over 10 cm, kan et barn få hodet eller kroppen igjennom og bli sittende fast.

Anbefalt tiltak

Minimere avstand mellom rekkverk og håndløper.

Bilder



39. Radon

Observasjoner

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Krav om radosperre kom med TEK10.

Avvik

Det er ikke fremlagt foretatte radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens

Mulig konsekvens ved manglende radonmåling er at man kan bli utsatt for helseskadelig, usynlig og luktfri radongass.

Anbefalt tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

40. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260278
Addresse	Kampheimveien 22A		
Postnr.	0685	Sted	OSLO
Selgers navn	Nathalie Norrman		
Selgers navn	Grzegorz Pasierbiak		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
N N
G P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Sans Bygg utførte renoveringen.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette er fornyet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette er fornyet

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

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

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

Dette er fornyet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sans Bygg

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
N N
G P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

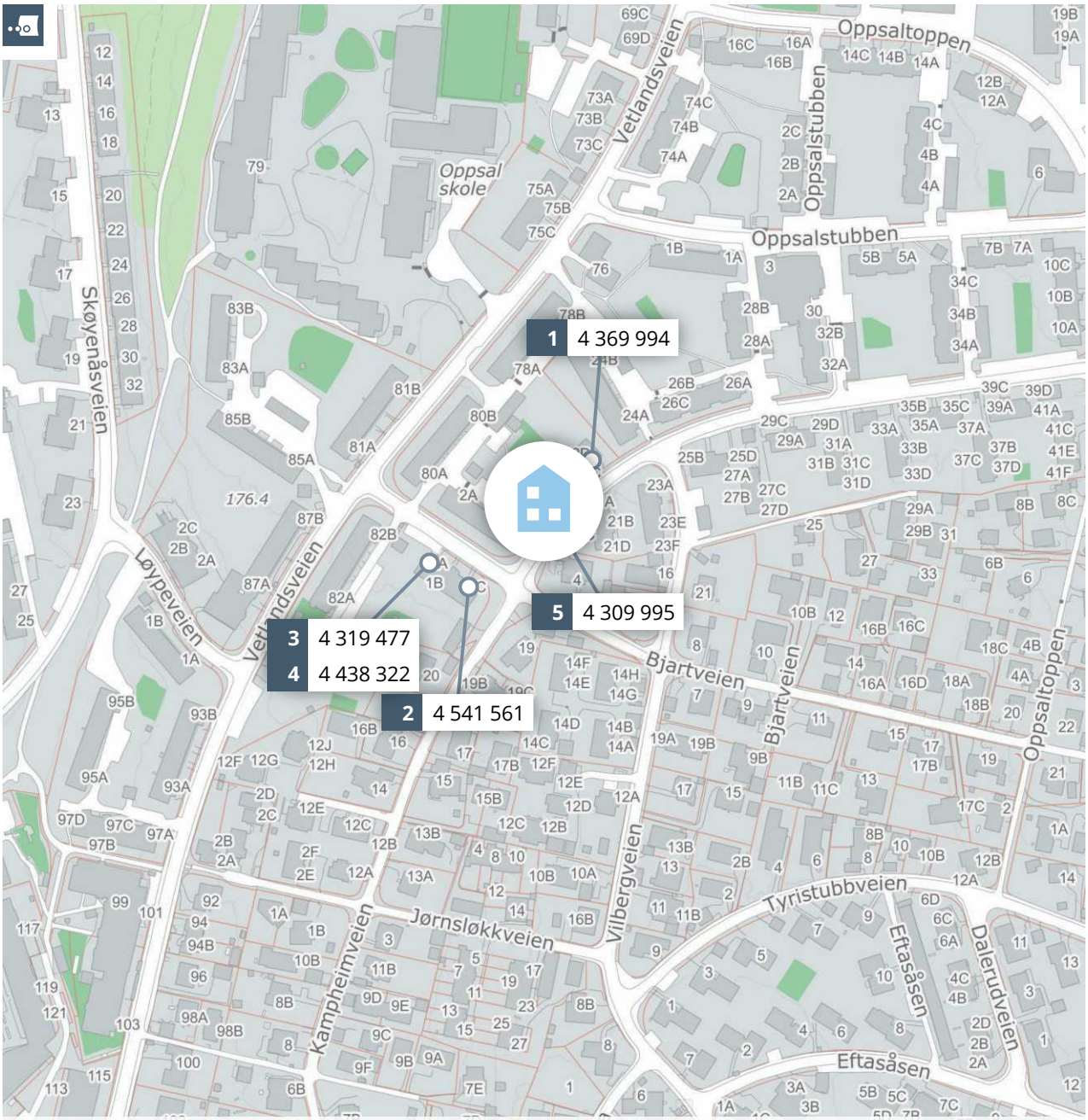
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato	23.10.2026
Signert av	*Nathalie Norrman*
Signert av	*Grzegorz Pasierbiak*

Initialer selger:
N N
G P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KAMPHEIMVEIEN 22 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 25.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kampheimveien 22 A, 0685 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 146 BNR 256 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSALTOPPEN

Verdivurdert til

3 990 000

210 659	4 200 659	82 366
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1955

Fellesutgifter	4 955
Formue	13 470
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kampheimveien 22 D 51 m²	1954	4. etg	1 sov	09.06.2026	4 150 000	**4 150 000**	219 994	4 369 994	**85 686**
2	Bjartveien 1 C 50 m²	1955	3. etg	2 sov	09.03.2026	4 190 000	**4 320 000**	221 561	4 541 561	**90 831**
3	Bjartveien 1 A 51 m²	1955	3. etg	1 sov	19.08.2026	4 190 000	**4 100 000**	219 477	4 319 477	**84 696**
4	Bjartveien 1 A 51 m²	1955	2. etg	1 sov	20.01.2026	4 200 000	**4 210 000**	228 322	4 438 322	**87 026**
5	Kampheimveien 22 A 51 m²	1955	3. etg	1 sov	17.06.2026	4 100 000	**4 090 000**	219 995	4 309 995	**84 510**

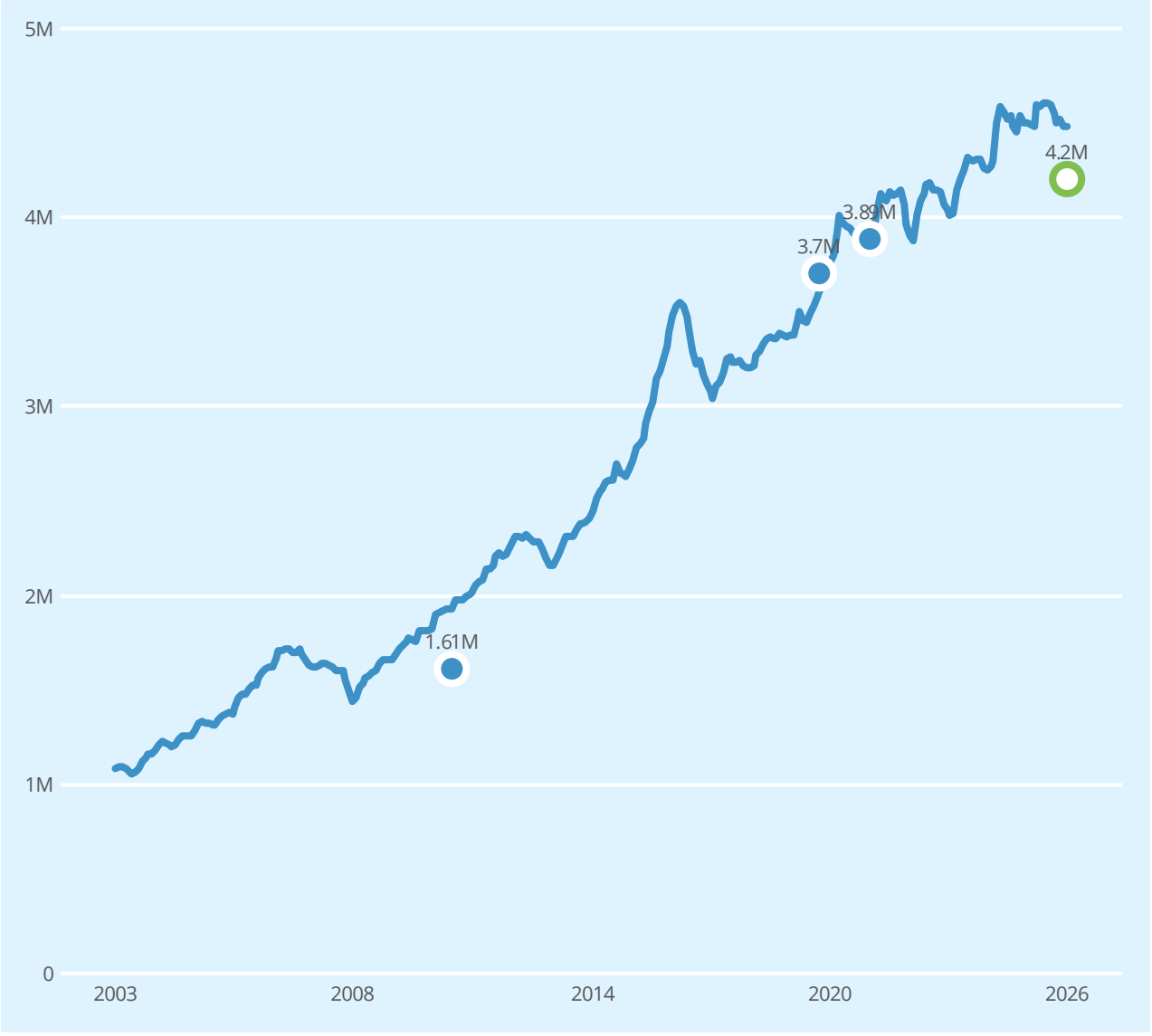
Lys og pen 2-roms med solrik balkong. Bad fra 2019 i regi av brl. Varmtvann/fyring inkl. Kort vei til Østmarka og T-bane

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.10.2021	09.11.2021	28.02.2022	3 590 000	3 650 000	241 403	3 891 403
24.07.2020	03.08.2020	09.09.2020	3 150 000	3 450 000	251 267	3 701 267
06.06.2011	15.06.2011	15.07.2011	1 470 000	1 570 000	41 000	1 611 000

Leiligheter til salgs i OPPSALTOPPEN grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

5.2M
4 938 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i OPPSALTOPPEN grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

4 674 000 Prisantydning i snitt
4 652 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

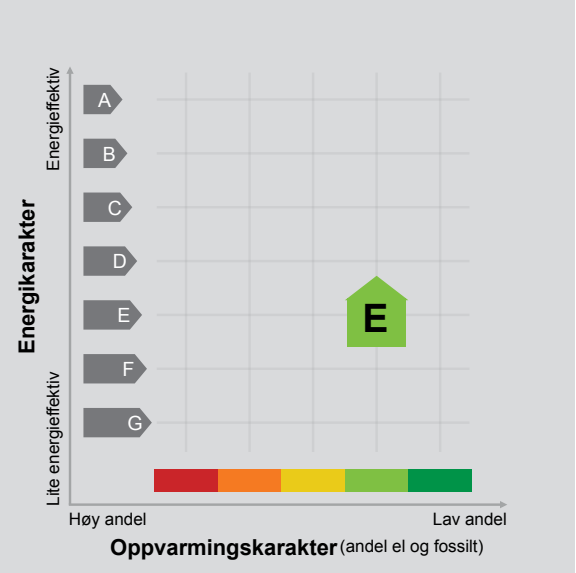
82 366 Kampheimveien 22 A
Totalpris 4 200 659

80 683 OPPSALTOPPEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

78 663 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Kampheimveien 22A
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80333366
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-211843
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

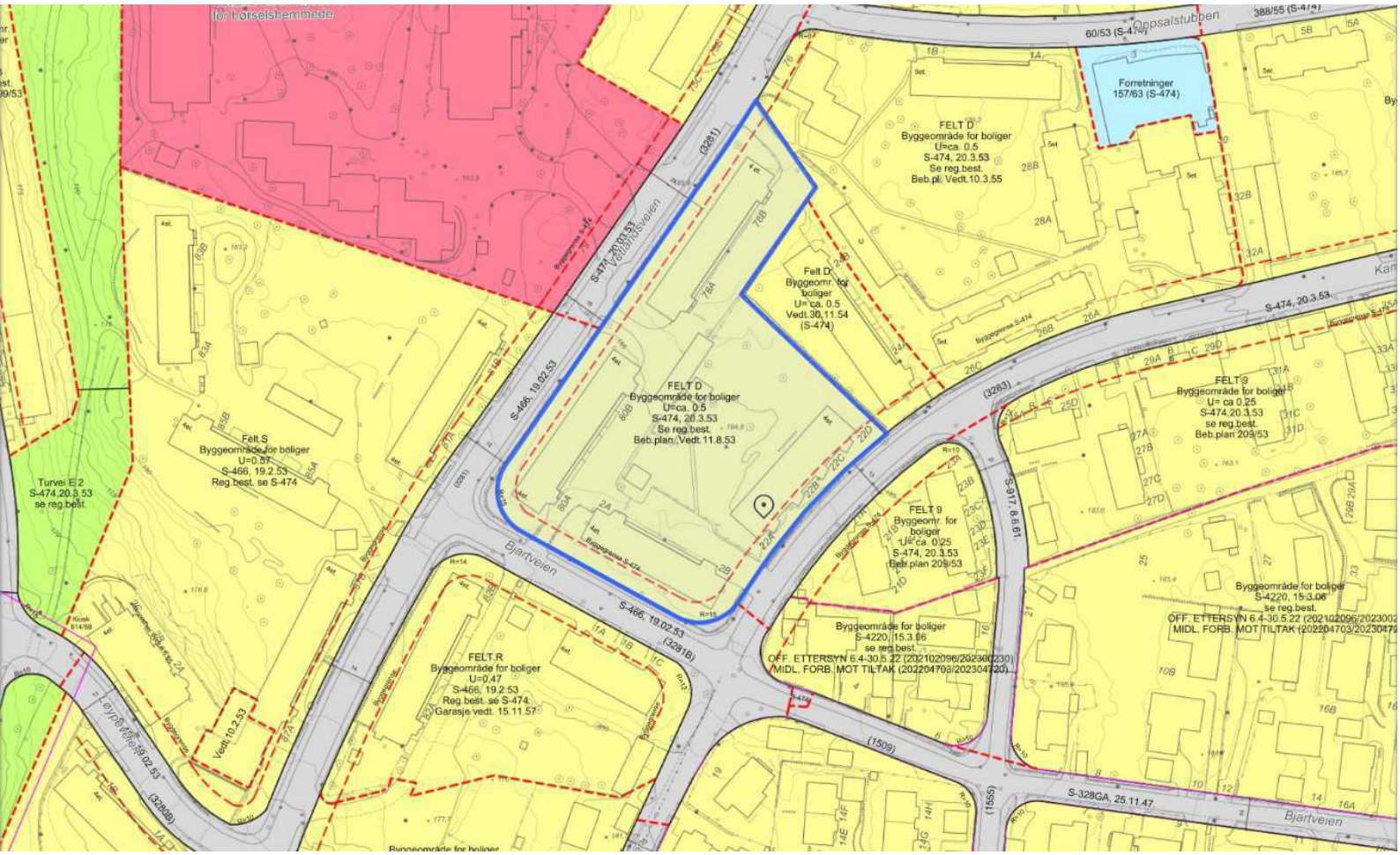
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


for hørselshemmede
Oppsalstubben
60/53 (S-474)
388/55 (S-474)
Forretninger
157/63 (S-474)
FELT D
Byggeområde for boliger
U=ca. 0.5
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.pl. Vedt.10.3.55
Felt D
Byggeomr. for boliger
U=ca. 0.5
Vedt.30.11.54
(S-474)
FELT D
Byggeområde for boliger
U=ca. 0.5
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan. Vedt.11.8.53
Felt S
Byggeområde for boliger
U=0.57
S-466, 19.2.53
Reg.best. se S-474
Turvei E 2
S-474,20.3.53
se reg.best.
FELT R
Byggeområde for boliger
U=0.47
S-466, 19.2.53
Reg.best. se S-474
Garasje vedt. 15.11.57
Vedt.10.2.53
FELT 9
Byggeområde for boliger
U= ca 0.25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 209/53
FELT 9
Byggeomr. for boliger
U= ca. 0.25
S-474, 20.3.53
Beb.plan 209/53
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023002
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/20230472
Bjartveien
Bjartveien
Bjartveien
S-474, 20.3.53
S-466, 19.02.53
S-466, 19.02.53
S-466, 19.02.53
S-317, 8.6.61
S-328GA, 25.11.47
(3281)
(3281B)
(3289)
(1509)
(1555)
(3288B)

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Therese Kvalsund
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: therese.kvalsund@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260278 . Vår ref.: 0122-1-1125 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vetlandsveien Borettslag
Organisasjonsnr:	950084545
Andelseier:	Pasierbiak, Grzegorz Sebastian
Medeier:	Norrman, Nathalie Sandra
Leilighetsnummer:	1125
Adresse:	Kampheimveien 22 A, 0685 OSLO
Andelsnummer:	126
Gnr.	146
Bnr.	256

Borettsinnskudd: Kr. 3 600,00 ,–

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
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:	5,14%
Restsaldo	95 843 307,94
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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: 4 954,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varmtvann	198,00	
Lån nr: 9820753680; IN lån 1 - Akonto renter	904,63	
Lån nr: 9820753680; IN lån 1 - Akonto avdrag	502,21	
Etterslep: FIBER TELENOR	40,00	
FIBER TELENOR	489,00	
Felleskostnader	2 820,30	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	382,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 420,-
Annen formue:	13 470,-
Gjeld:	215 703,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207536806
Restsaldo:	210 658,47
Kapitalkostnader:	1 380,04
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 210 658,47,-, 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: 23 16 51 04.

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: vetlandsveien@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

14. april 2026 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Innkjøps- og driftskostnader som vil påløpe dersom borettslaget innfører å flagge med prideflagget
10. Flagging under Pride
11. Revidering av parkeringsreglement

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 er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, eventuelt representert ved fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0122 Revisjonsberetning.pdf
2. 0122 Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485.000.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 485.000.-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lillian Slaaen

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

- Cathrine Dingtorp
- Stian Gullner Klasbu

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

- Bartek Kaminski
- Stine Hallen

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

- Christian Eriksen
- Stine Larsen

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

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 8

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:

- Cathrine Dingtorp

Sak 9

Innkjøps- og driftskostnader som vil påløpe dersom borettslaget innfører å flagge med prideflagget

Forslag fremmet av:
Ivar Melby, Vetlandsveien 95 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I en tid preget av uro og polarisering er det viktig å støtte opp om verdier som fellesskap, trygghet og tilhørighet. Borettslag spiller en sentral rolle i nærmiljøet vårt, og hvordan vi markerer våre verdier påvirker opplevelsen av å bo her. Å flagge med prideflagget handler om å synliggjøre at Vetlandsveien Borettslag er et sted der alle skal føle seg velkomne – uavhengig av hvem de er eller hvem de elsker. Det er et enkelt og tydelig symbol på inkludering, respekt og støtte til naboer og medmennesker som opp gjennom historien har opplevd diskriminering. Enkelte andre borettslag i området har allerede denne praksisen.

Styrets innstilling
Styret har undersøkt kostnad: Det vil koste ca. kr 8 000 - 10 000 å gå til innkjøp av to flagg. Eventuelt tillegg for å heve og senke flagget utenfor offisielle flaggdager vil tilkomme.

Forslag til vedtak
Styret i Vetlandsveien Borettslag bes i kommende periode å undersøke hvilke innkjøps- og driftskostnader som vil påløpe dersom borettslaget innfører praksis med å flagge med prideflagget i juni, eventuelt under Oslo Pride, hvert år. Styret bes legge fram en samlet vurdering, inkludert eventuelle kostnader og praktiske løsninger, for neste ordinære årsmøte.

Sak 10

Flagging under Pride

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På bakgrunn av sak 9, ønsker styret en avgjørelse fra generalforsamlingen på om flertallet i borettslaget ønsker at det skal flagges under Pride fra borettslagets to flaggstenger.

Styrets innstilling
Dersom det vedtas at det skal flagges i borettslaget, så er styrets innstilling at det flagges under Pride-uken i Oslo, ikke hele juni måned.

Forslag til vedtak
Borettslaget går til innkjøp av flagg og flagger under Pride-uken i Oslo.

Sak 11

Revidering av parkeringsreglement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært behov for redigering av parkeringsreglementet, fordi det er en del punkter som er åpenbart utdaterte og noen presiseringer som tilføyes.

Forslag til vedtak

Revidert parkeringsreglement vedtas.

Vedlegg

4. Renskrevet_Parkeringsbestemmelser for Vetlandsveien Borettslag_tilrevidering.docx.pdf

Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084545, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 807 263**	**6 915 717**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 351 393	-216 924
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-100 604
Tilbakeføring av avskrivning	23	417 746	327 750
Fradrag for avdrag på langs. lån	24	-2 534 395	-2 357 395
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-340 212	0
Innsk. øremerk. bankkto		-10 429	-22 613
Endring egenkapital i fellesanlegg		-47 847	261 332
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**836 256**	**-2 108 454**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 643 519**	**4 807 263**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 036 324	6 314 805
Kortsiktig gjeld		-2 392 805	-1 507 542
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 643 519**	**4 807 263**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	7 746 606	0	7 940 000	7 695 000
Innkrevde felleskostnader	2	17 979 979	24 260 282	17 547 000	17 570 000
Vaskeri	9	155 203	125 057	120 000	120 000
Ladeinntekter elbil		193 336	58 798	110 000	110 000
Andre inntekter	3	1 236 959	14 748	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 312 083**	**24 458 886**	**25 732 000**	**25 510 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 385	-96 335	-68 000	-68 000
Styrehonorar	5	-485 000	-400 000	-485 000	-485 000
Avskrivninger	23	-417 746	-327 750	-17 000	-17 000
Revisjonshonorar	6	-21 500	-19 625	-22 000	-22 660
Forretningsførerhonorar		-365 155	-351 110	-372 000	-388 740
Konsulenthonorar		-205 233	-191 193	-65 000	-515 000
Drift og vedlikehold	7	-2 501 758	-4 239 121	-4 538 000	-4 167 980
Forsikringer		-928 469	-1 200 988	-1 320 000	-1 531 400
Kommunale avgifter	8	-4 288 950	-3 935 694	-4 412 000	-4 632 020
Vaskeri	9	0	0	-120 000	-120 000
Ladekostnader EL-bil		-42 872	-46 434	-15 000	-15 000
Kostnader sameie	22	-1 781 732	-2 396 973	-1 830 000	-1 830 000
Energi/fyring	10	-4 436 757	-2 813 235	-2 785 000	-2 785 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 215 843	-1 926 785	-2 090 000	-2 342 000
Andre driftskostnader	11	-1 503 722	-1 393 281	-1 228 000	-1 464 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 263 121**	**-19 338 524**	**-19 367 000**	**-20 383 800**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**8 048 962**	**5 120 361**	**6 365 000**	**5 126 200**
Innbetalt andel fellesgjeld		340 212	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 389 174**	**5 120 361**	**6 365 000**	**5 126 200**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	175 469	237 213	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-5 213 250	-5 574 499	-5 640 000	-4 751 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 037 781**	**-5 337 286**	**-5 600 000**	**-4 711 000**
ÅRSRESULTAT		**3 351 393**	**-216 924**	**765 000**	**415 200**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-216 924		
Til annen egenkapital:		3 351 393	0		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	56 839 550	56 839 550
Tomt		1 515 790	1 515 790
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	188 685	140 838
Andre varige driftsmidler	23	60 366	478 112
Aksjer og andeler	15	1 100	1 100
Øremerkede bankinnskudd		335 037	702 390
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 940 528**	**59 677 780**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 211	189
Forskuddsbetalte kostnader		1 331 560	1 053 871
Andre kortsiktige fordringer		0	48 298
Driftskonto OBOS-banken		2 170 450	46 757
Driftskonto OBOS-banken II		255 363	162 702
Sparekonto OBOS-banken II		4 259 740	5 002 988
SUM OMLØPSMIDLER		**8 036 324**	**6 314 805**
SUM EIENDELER		**66 976 852**	**65 992 585**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 388 * 100		38 800	38 800
Annen egenkapital	16,17	-35 739 752	-39 091 145
SUM EGENKAPITAL		**-35 700 952**	**-39 052 345**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	24	98 354 135	101 228 742
Borettsinnskudd	25	1 639 600	1 639 600
Annen langsiktig gjeld	18	291 264	669 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		**100 284 999**	**103 537 388**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 770 878	962 110
Påløpte renter		26 353	30 147
Energiavregning	19	572 500	369 784
Annen kortsiktig gjeld	20	23 074	145 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 392 805**	**1 507 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 976 852**	**65 992 585**
Pantstillelse	21	124 722 100	124 722 100
Garantiansvar	22	4 110 682	1 941 957

Oslo,09.03.2026
Styret i Vetlandsveien Borettslag

Lillian Slaaen | Kaltrina Cimili | Cathrine Dingtorp

Matilda Tullia Von Sydow

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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	14 150 280
Felleskostnader	475 043
Forretningslokale	408 852
Garasje	22 800
Parkering med defa lader	18 950
Fiber Telenor	2 090 544
Parkering	788 310
Parkeringstomt Løypevn/Vetlandsvn	25 200
Kapitalkostnader IN I	7 816 877
Reg.kapitalkostnader IN I	-70 271
Fratrekk kapitalkostnader	-7 746 606
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 979 979**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert Garajelaget andel av lading/infrastruktur for ladere	242 844
Tomteleie	15 279
Kapitalinnkalling	473 934
Miljøtilskudd OBOS	500 000
Nettinnbetalinger	802
Nøkler	600
Viderefakturering	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 236 959**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-68 385
SUM PERSONALKOSTNADER	**-68 385**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-485 000
SUM STYREHONORAR	**-485 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 524

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-241 806
Drift/vedlikehold VVS	-83 900
Drift/vedlikehold elektro	-224 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 720 710
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 652
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 600
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-169 102
Tilskudd fra Klima- og Energifondet til Oslo Kommune gjelder kostnader i 2024	1 144 000
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 501 758**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 825 007
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-1 463 700
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 288 950**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	155 203
SUM VASKERI	**155 203**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-475 115
Fjernvarme	-3 863 508
Andre fyringskostnader	-98 134
SUM ENERGI / FYRING	**-4 436 757**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 270
Container	-194 778
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 656
Annen leiekostnad	-370 920
Diverse utstyr	-63 646
Annet driftsmateriale	-5 484
Lyspærer og sikringer	-4 354
Vaktmestertjenester	-35 917
Vakthold	-22 000
Renhold ved firmaer	-616 756
Andre driftskostnader	-55 977
Trykksaker	-84
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 524
Porto	-875
Kontingenter	-77 600
Gave, fradragsberettiget	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 960
Øreavrunding	88
Velferdskostnader	-9 321
Tap på fordringer	-189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 503 722**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	166 807
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	106
Andre renteinntekter	682
SUM FINANSINNTEKTER	**175 469**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-5 212 211
Andre rentekostnader	-1 039
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 213 250**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 361 650
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	38 477 900
SUM BYGNINGER	**56 839 550**

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

NOTE 15
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 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-36 447 251
Egenkapital fra IN tidligere år	538 041
Egenkapital fra IN 2025	340 212
Reduksjon EK fra IN	-170 754
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-35739752**

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.

NOTE 17
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 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-287 264
Garasjeinnskudd	-4 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-291 264**

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 222 500
SUM INNTEKTER	**-1 222 500**

KOSTNADER

Fjernvarme	650 000
SUM KOSTNADER	**650 000**

SUM ENERGIAVREGNING	**-572 500**

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 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-11 260
Annen kortsiktig gjeld	-11 814
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 074**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 639 600
Pantelån	98 354 135
Beregnede IN forpliktelser	707 499
TOTALT	**107 740 341**

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

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

NOTE 22
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 4 110 682-.

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.

NOTE 23
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsbeholder		
Tilgang 2024	43 600	
Avskrevet tidligere	-8 720	
Avskrevet i år	-8 720	
		26 160
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2020	76 556	
Avskrevet tidligere	-76 555	
		1
Ladestasjon for el bil nr 2		
Kostpris	286 181	
Avskrevet tidligere	-286 180	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	193 263	
Avskrevet tidligere	-193 262	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2021	1 653 370	
Avskrevet tidligere	-1 262 696	
Avskrevet i år	-390 674	
	0	

Sykkelstativ		
Tilgang 2024	57 004	
Avskrevet tidligere	-11 401	
Avskrevet i år	-11 401	
		34 202
Tørketrommel		
Kostpris	48 681	
Avskrevet tidligere	-41 730	
Avskrevet i år	-6 951	
		0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	351 563	
Avskrevet tidligere	-351 562	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**60 366**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-417 746**

NOTE: 24
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2016	-122 970 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 203 217	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 534 395	
Nedbetalt tidligere, IN	538 041	
Nedbetalt i år, IN	340 212	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-98 354 135**

NOTE 25
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**

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 13 styremøter, i tillegg til kortere ad-hocmøter og arbeidsmøter ved behov.

Utført vedlikeholdsarbeid
Grunnarbeid/utbedring av kabel til lysmast på parkeringsplassen utenfor Vetlandsveien 82, samt kabelgrøft på lekeplassen utenfor 81/83. Arbeidene var nødvendige for å reetablere lys i lysmastene.

Området utenfor Kampheimveien 22; ny asfalt, og utbedring av mur. Nytt rekkverk er etablert. Beklageligvis ble rekkverket påkjørt rett etter at det var på plass. Vi har ordre inne på utbedring av dette, og vil sperre området av med to steinblokker.

Lamper på svalgang; flere av de store lysmastene som er montert midt på hver svalgang har vært i ustand. Noen er skiftet ut tidligere. For utskifting av lyskilder her, må man ha lift, og lyskildene er veldig dyre. Etter avtale med elektriker, ble de resterende lampene skiftet ut til mer holdbare og effektive lysmaster (LED).

Tilbakebetaling Hafslund og ekstraordinær kapitalinnkreving
Tidlig i fjor mottok vi et tilbakebetalingskrav for de siste tre årene, på ca. kr 950 000. Feilen hos Hafslund ble avdekket i forbindelse med en revisjon. Ved prisfastsettelse av vår avtale, ble pellets brukt som prisgrunnlag for fjernvarme. Ved en feil ble ikke denne oppjustert da prisen på pellets økte betraktelig. Tilbakebetalingsperioden ble fastsatt til 12 måneder, fra mars 2025 til mars 2026.

For å unngå å komme bakpå likviditetsmessig, vedtok styret en ekstraordinær innkreving fra andelseierne tilsvarende tilbakebetalingskravet på kr 950 000, fordelt på to innbetalinger; 01.07.2025 og 01.09.2025.

Sykkelrydding
Årlig rydding av sykler gjennomført i mai. Etter at ordningen med oblater ble innført, har styret hvert år hatt rydding av sykler i sykkelskur og kjellere. Sykler uten oblater blir fjernet, og på denne måten har vi klart å opprettholde plass og orden. På oppryddingen i fjor ble over hundre sykler fjernet fra kjellerne.

Fjernede sykler mellomlagres ett år, før de gis videre til Oppsal Skole musikkorps loppemarked på våren.

Parkering
Parkeringsplassene ble oppmerket på ny i fjor sommer.

Styret og ekstraordinær generalforsamling
Hilde Rekstad trakk seg fra styret i mai. Dette medførte at vi hadde ett styremedlem for lite i henhold til vedtektene våre. Vi hadde to valg; enten avholde ekstraordinær generalforsamling med valg av styremedlem, eller gjøre vedtektenes ordlyd mer fleksibel angående antall styremedlemmer. Styret landet på siste alternativ, og ekstraordinær generalforsamling ble avholdt 13.09.2025. Cathrine Dingtorp ble etter dette innstilt som nestleder i styret.

Avfall
Vi opplevde at det stadig oftere ble dumpet store mengder avfall ved containeren til vaktmestersentralen, i krysset Løypeveien/Vetlandsveien. Området ble skiltet, og vi klarte å finne forsøpleren via kvitteringer i avfallet. Avfallet ble dumpet tilbake der det kom fra, og med en

skriftlig henvendelse om at ytterligere tilfeller ville bli politianmeldt. Dette har ikke gjentatt seg siden.

Renseriet
Driften i renseriet ble avviklet i desember 2025. Leietaker sa selv opp sin leiekontrakt i fjor. Styret har i en periode hatt utstrakt kontakt med leietaker frem til avtalen ble endelig terminert ved årsskiftet.

Inntil videre står lokalene tomme. Lokalenes tilstand egner seg ikke for videre utleie slik de er i dag. Vi bør på sikt ha en gjennomgang av det elektriske anlegget, samt lys, få lagt inn fiber etc. Den store, gamle rensemaskinen innerst er for stor til å tas ut uten demontering av dør. Vi bør undersøke muligheten for demontering på stedet, slik at den kan fraktes ut i mindre deler. Maskinen er såpass gammel at det er risiko for farlig avfall rundt rør etc. (asbest).

Det er ønskelig å bruke noe av plassen som renseriet brukte, til å etablere lunsjrom/spiserom forhåndverkere som har oppdrag i borettslaget over tid. I dag har vi ikke annet å tilby enn styrekontoret, det er ingen god løsning.

Branntetting
I forbindelse med rør- og våtromsrehabiliteringen, som ble avsluttet i 2019, har det i ettertid vist seg å være ganske omfattende manglende branntetting i rørføringene inn mot rørsjaktene på kjøkkensiden. Reklamasjonsfristen på fem år er utsatt i forbindelse med avdekking og utbedring av branntettingen. I flere måneder har styret hatt løpende dialog med Sans Bygg om dette. Dette har vært en tidkrevende prosess å følge opp, men vi setter pris på samarbeidsviljen til Sans Bygg for å få utbedret dette innenfor den utvidede garantien. Vi har hele tiden kvalitetssjekket det juridiske med vår advokat.

Innledningsvis ble ca. 140 leiligheter sjekket basert på stikkprøver i hele borettslaget, og av disse hadde ca. 40 behov for utbedring. Erfaring fra disse ble brukt i det videre arbeidet for tetting. Det er ikke nødvendig med tetting på begge sider, der to leiligheter deler sjakt, det holder stort sett å gjøre dette fra den siden som har betong mot sjakt, og ikke gips. Vår prosjektleder i OBOS Prosjekt har fulgt hele prosessen, og har samtykket i den løsningen som nå er valgt.

Arbeidene med utbedring i resterende leiligheter i borettslaget er pågående. Det settes av én dag per oppgang.

Fremdriftsplan vil varsles den enkelte blokk i god tid før arbeidene skal skje.

Regulatorer
I etterkant av rør- og baderomsrehabiliteringen (og rett etter reklamasjonsfristens utløp) har noen regulatorer (termostaten til varmekablene på bad) kortsluttet. I de fleste tilfellene har det smelt, og regulatorene har hatt smelteskader. Sikringen har blitt utløst i alle tilfellene. I fjor høst ble seks defekte termostater sendt til fabrikant i Frankrike for undersøkelser. Vi fikk ikke noe klar konklusjon fra dem på hva dette kunne skyldes, de mente at det ikke var noen svake ledd/komponenter i termostaten. Produsent har heller ikke kjennskap til noen form for seriefeil fra tidligere. Varmecomfort. som distributør, har også i mange år solgt disse termostatene, uten noen seriefeil. Hendelsene er meldt inn til DSB (Diktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap). Både borettslagets egen elektriker samt Sans Byggs elektriker har hatt dialog med dem, og har sendt over all dokumentasjon. DSB har avsluttet sin undersøkelse uten å kunne konkludere med feil på regulatorene.

Styret ønsket i utgangspunktet å få regulatorene skiftet ut, men verken produsent, leverandør eller distributør vil gjøre dette. DSB har konkludert med at dette ikke utgjør en fare utover det normale. Alle har ført til sikringsutkobling. På bakgrunn av dette har styret konkludert med at vi ikke tar kostnaden med å skifte ut alle.

Vi anbefaler at de som ønsker sin regulator skiftet ut, kontakter borettslagets elektriker Daniel (via vaktmestersentralen) om utskifting til annen modell. Utskifting vil være den enkeltes kostnad.

Komprimatorbil
Komprimatorbil ble bestilt 8. oktober. Styret har vedtatt å redusere antall årlige komprimatorbiler fra to til en. Neste kompimatorbil vil derfor bli til høsten. Årsaken til dette er først og fremst å spare kostnader, men også å ansvarliggjøre den enkelte eier for fjerning av avfall. Beboere har gratis tilgang på gjennvinningsstasjonene i Oslo ved bruk av Oslo-nøkkel. Det skal ikke legges søppel i fellesområder i påvente av høsten. Alt annet enn sykler og barnevogner i kjellere vil bli kastet fortløpende og kostnader for dette vil bli fakturert den enkelte beboer der vi kan identifisere eier.

Vi minner om at vi har tilhenger til gratis utlån.

Vanntemperatur og vanntrykk i Vetlandsveien 95 og 97
Som en oppfølging av vedtak fra fjorårets generalforsamling, har styret kartlagt utfordringene beboere i Vetlandsveien 95 og 97 har med varmtvann og vanntrykk i form av en spørreundersøkelse. Dette er de to eneste blokkene i borettslaget, som får levert vann fra ledningen som går i Skøyenåsveien, via en stikkledningstilkobling til privat ledning i parken på nedsiden av blokkene.

Vi har hatt befaring med rørlegger, og vært i kontakt med Vann- og avløpsetaten (VAV). VAV bekrefter at det er trykk på 4-4,5 bar i deres hovedledning, hvilket er normalt. Vi leser av varierende trykk i 95 og 97, uten åpenbar årsak, og filterne på inntaket må skiftes veldig hyppig (det er mye grus og grums i vanninntaket).

Vi har bestilt feilsøk for å se om det kan være delvis stengte ventiler på ledningen ned til hovedvannledningen. Frosten har gjort det vanskelig å komme til kummene, men nå er arbeidet i gang. Skulle disse vise seg å være i orden, vil det igangsettes feilsøk etter lekkasje på stikkledningen inn til blokken, på strekket mellom den private kummen og blokkene. Et siste alternativ som må sjekkes, er om rørene i undersentralen er underdimensjonert.

Foreløpig er det ingen klar årsak som utpeker seg, men vi håper å finne ut av hva som gjør forårsaker ustabil temperatur og trykk.

Julegrantenning
Julegrantenning ble avholdt 30.11.2025 med korps, julenisse, pepperkaker og gløgg. Vi var ikke så heldige med været denne gang, men oppmøtet var likevel upåklagelig!

Skilting utenfor Vetlandsveien 81
Renovasjons- og gjenvinningsetaten (REG) slet med tømmingen grunnet parkerte kjøretøy foran avfallsbrønnene. Utfordringen oppstod etter at Bymiljøetaten (BYM) foretok en skiltregulering i området, uten å involvere REG. Styrets henvendelser til BYM med ønske om bistand til skilting, ble kontant avvist. Etter at REG selv kontaktet BYM direkte for å få endret denne reguleringen til parkering forbudt også foran renovasjonspunktet, ble det endelig fortgang. Skilter er nå på plass, og styret har ikke mottatt ytterligere meldinger om utfordringer med tømming.

Norgespris
Styret har etablert avtale med Norgespris på både strøm/nettleie i fellesareal, samt fjernvarme, fra 01.01.2026. I den forbindelse har vi valgt Fjordkraft som leverandør av strøm og nettleie, da de lå lavest av leverandørene i denne runden.

Valget var enkelt, etter at vi mottok beregninger fra Norgespris, som viste et betydelig kostnadsreduksjonspotensiale. Når de la til grunn de faktiske fakturerte prisene opp mot Norgespris, viste det seg at vi alene på fjernvarme ville spare kr 968 000 per år. I tillegg overskrider vi ikke forbrukstaket på 1 746 000 kWh per måned i noen av periodene, noe som sikrer full uttelling hver måned. Sett samlet for både strøm og fjernvarme, utgjør den totale estimerte årlige besparelsen kr 1 050 000.

Tilfluktsrom
I forbindelse med rør- og våtromsrehabiliteringen, ble det bestemt at vi skulle søke DSB/Sivilforsvaret om sletting/avvikling av tilfluktsrommene våre. Styret var sikre på at dette var gjort, men når diskusjonen om tilfluktsrom nå har blusset opp igjen, har vi sjekket dette. Sivilforsvaret finner ingen informasjon om at våre tilfluktsrom er slettet/avviklet.

Tilfluktsrommene våre har følgende kapasitet:

Adresse	Antall plasser
Vetlandsveien 78	143
Vetlandsveien 80	143
Vetlandsveien 81	63
Vetlandsveien 82	143
Vetlandsveien 83	63*
Vetlandsveien 85	63
Vetlandsveien 87	86
Vetlandsveien 93	63
Vetlandsveien 95	63
Vetlandsveien 97	97
Bjartveien 1	63
Bjartveien 2	141
Løypeveien 1	63
Løypeveien 2	60
Kampheimveien 22	63

*Finnes ikke i arkivet til Sivilforsvaret, men dersom det er tilfluktsrom over 30m2 er dette mest sannsynlig aktivt. Styret legger til grunn 63 plasser

Våre tilfluktsrom er bygd etter Forskrift M.V. om tilfluktsrom utgave 1948. Det er enkle rom uten ventilasjon, noe som gjør en tilstandsvurdering av hvert tilfluktsrom noe enklere enn om det skulle vært fullverdige tilfluktsrom med krigsventilasjon og nødlysanlegg.

"1948" rom skal være gass og trykksikre og det er helt spesielle krav som må følges dersom det skal ettermonteres kabler og rør i tilfluktsrommets ytre begrensningsvegger/dekke. Dette er gjort i tro om at rommene var avviklet, og styret er i gang med å innhente tilbud fra konsulentfirma som kan gjøre en vurdering av rommene, samt komme med forslag til løsning.

Utvendig vedlikehold - Tilstandsrapport
Styret har lenge ønsket å igangsette arbeid med forbedring av mur og svalganger.

Vi har hatt befaring med Thorendal, som påpeker at alle rekkverk på svalgangene er montert ned i betongen. Dette skaper i dag et svakt punkt på alle blokker. Vann renner med rekkeverket ned i betongen, armeringen korroderer, og betongbiter løsner og detter ned. Rekkverkspesialistene så også at det er flere brudd i selve rekkverket som kan tyde på at det er mye tyngde i perioder på tak over svalgang.

De mente at løsningen som er i dag må vurderes på nytt i forhold til dagens krav (snølast). Det var derfor lite hensiktsmessig å reparere eksisterende rekkverk, samt flytte fester på utside av balkongdekke. Utforming av dagens rekkverk tilfredsstiller heller ikke dagens krav (tek17).

Konklusjon er at dette er oppgaver som det bør arbeides videre med slik at det blir laget en løsning som ikke påvirker betongdekket. Vi ser for oss at det hentes inn en RIB (rådgivende ingeniør byggeteknikk) som foretar beregninger og ser på løsninger sammen med en arkitekt.

I fjor høst fikk vi sikret alle områder hvor vi så at det var fare for nedfall. Det ble gjort enkelte reparasjoner av skader og overflatebehandlet til slutt. Trapper hvor det var frilagt mye skader, ble også reparert.

For å ha et best mulig beslutningsgrunnlag for videre vedlikeholdsarbeid, har styret innhentet tilbud på tilstandsvurdering av fire konsulentfirmaer; Norconsult, Sweco, Selvaag og OPAK. Styret har besluttet å gå videre med tilbudet fra OPAK.

Vi har bedt om tilstandsrapport med et spesifikt og avgrenset fokus på følgende bygningstekniske områder for samtlige 15 blokker:

- Fukt i kjellere/underetasjer: Inkludert vurdering av drenering, grunnmur, fuktsikring og eventuelle fuktrelaterte skader.
- Tilstand på betongkonstruksjoner og armering: Dette omfatter blant annet balkonger (underside), svalganger, fundamenter, og andre bærende betongkonstruksjoner. Vi ønsker en vurdering av sprekker, avskallinger og korrosjon.
- Takets tilstand: Vurdering av taktekking, beslag, takrenner, nedløp og takgjennomføringer.
- Fasadenes tilstand: Inspeksjon av fasadematerialer/isolasjon med fokus på skader, tetthet og vedlikeholdsbehov.

Rapporten vi etterspør skal gi en systematisk vurdering av tilstanden til de spesifiserte bygningsdelene, identifisere feil og mangler, komme med konkrete anbefalinger til utbedringstiltak, inkludert realistiske kostnadsoverslag, samt en tydelig prioritert tidsplan basert på tilstand, risiko og konsekvens. Den skal være et praktisk verktøy for styret i våre beslutningsprosesser og for langsiktig vedlikeholdsplanlegging.

Lekeplasser og sosiale soner på fellesarealene
Styret har kartlagt ønsker for uteområdene i en fersk spørreundersøkelse. Vi har hatt befaring med leverandør, og erstatter lekeapparater som ble fjernet i fjor. Det blir nyinstallering på alle fire lekeplasser, som vil gi plassene et løft. Samtidig skaper vi større kontrast mellom de ulike plassene, og inkluderer flere brukere (større aldersspenn).

Vi vil også etablere solbenker på alle fire tun.

Varmepumpe på styrekontoret
Vi har fått lagt opp varmepumpe på styrekontoret. Kontoret er iskaldt vinterstid, og veldig varmt sommerhalvåret. Varmepumpe vil kun brukes ifm styremøter, og eventuelt andre møter på kontoret.

Endring av felleskostnader og tillegg for TV/fiber
Styret vedtok å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.04.2026. Årsaken til økningen er å sørge for at inntektene våre er i tråd med med prisstigning på varer og tjenester, slik at vi kan planlegge forsvarlig vedlikehold av bygningsmassen.

Telenor varslet at tillegget for TV/fiber øker med kr 40 per måned per husstand fra 01.03.2026. Fra og med april vil tillegget på månedlig faktura være justert i tråd med dette. For mars vil det produseres egen faktura på kr 40.

Parkeringsbestemmelser for Vetlandsveien Borettslag

Parkering på stikkvei inntil bygninger, 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. Dette gjøres ved å kontakte Oppsal Vaktmestersentral. Bilen skal da fortrinnsvis plasseres foran inngang og slik at den ikke hindrer ut- og innkjøring for andre biler. 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. Det er heller ikke lov å hensette gjenstander på plassen. 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. Styret i borettslaget fastsetter leien. 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.

11. Ved innbetaling av leie for parkeringsplassen, aksepterer leieren reglementet. Overtredelse av dette vil føre til inndragning av plassen. Leien refunderes ikke.

12. 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.

13. 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 parkeringsreglementet kan medføre kontrollavgift og/eller borttauing av kjøretøyet.

14. Motorsykler og scooter skal kun parkeres på oppmerkede plasser merket for dette formålet.

15. Fremleie av parkeringsplass er forbudt.

Parkeringsreglementet gjelder alle dager, hele døgnet og omfatter alle motorkjøretøy.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 14.04.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950084545
Møtet ble avholdt 14. april kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Valgt ved akklamasjon**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste, eventuelt representert ved fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Molberg Merli og Stein Joar Mellemberget er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485.000.-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 485.000.-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Det er en feil i innstillingen Martha Enger er innstilt , mens Stine Hallen ikke er kadidat til styremedlem for 1. år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Dingtorp
Stian Gullner Klasbu

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dingtorp
Stian Gullner Klasbu

'Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martha Enger
Bartek Kaminski

Følgende stilte til valg:
Martha Enger
Bartek Kaminski

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Eriksen

Anne Ringerike

Følgende stilte til valg:
Christian Eriksen
Anne Ringerike

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland
Mathilda von Sydow

Følgende stilte til valg:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland
Mathilda von Sydow

8. 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:
Cathrine Dingtorp

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dingtorp

9. Innkjøps- og driftskostnader som vil påløpe dersom borettslaget innfører å flagge med prideflagget

Fremmet av: Ivar Melby, Vetlandsveien 95 A

I en tid preget av uro og polarisering er det viktig å støtte opp om verdier som fellesskap, trygghet og tilhørighet. Borettslag spiller en sentral rolle i nærmiljøet vårt, og hvordan vi markerer våre verdier påvirker opplevelsen av å bo her. Å flagge med prideflagget handler om å synliggjøre at Vetlandsveien Borettslag er et sted der alle skal føle seg velkomne – uavhengig av hvem de er eller hvem de elsker. Det er et enkelt og tydelig symbol på inkludering, respekt og støtte til naboer og medmennesker som opp gjennom historien har opplevd diskriminering. Enkelte andre borettslag i området har allerede denne praksisen.

Styrets innstilling

Styret har undersøkt kostnad: Det vil koste ca. kr 8 000 - 10 000 å gå til innkjøp av to flagg. Eventuelt tillegg for å heve og senke flagget utenfor offisielle flaggdager vil tilkomme.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret i Vetlandsveien Borettslag bes i kommende periode å undersøke hvilke innkjøps- og driftskostnader som vil påløpe dersom borettslaget innfører praksis med å flagge med prideflagget i juni, eventuelt under Oslo Pride, hvert år. Styret bes legge fram en samlet vurdering, inkludert eventuelle kostnader og praktiske løsninger, for neste ordinære årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Flagging under Pride

På bakgrunn av sak 9, ønsker styret en avgjørelse fra generalforsamlingen på om flertallet i borettslaget ønsker at det skal flagges under Pride fra borettslagets to flaggstenger.

Styrets innstilling
Dersom det vedtas at det skal flagges i borettslaget, så er styrets innstilling at det flagges under Pride-uken i Oslo, ikke hele juni måned.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget går til innkjøp av flagg og flagger under Pride-uken i Oslo.
>
> ✓ **Vedtatt. 4 stemte i mot.**

11. Revidering av parkeringsreglement

Det har vært behov for redigering av parkeringsreglementet, fordi det er en del punkter som er åpenbart utdaterte og noen presiseringer som tilføyes.

> **Forslag til vedtak:**
> Revidert parkeringsreglement vedtas.
>
> ✓ **Vedtatt.**

HUSORDENSREGLER

FOR

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

****

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

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 hjemmesiden skal benyttes: http://www.vetlandsveien.no/nyttig-a-vite/dyrehold/

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 og vil føre til alarmutløsning og vekterutrykning. Andelseiere disponerer vaskeriet etter reservasjon: http://www.vetlandsveen.no/vaskeri/. 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, skal duk nr. 338-655 benyttes.

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. Utvendige oppbevaringsrom (tidligere søppelsjakter) og forbeholdt barnevogner, og skal ikke benyttes til sykler eller annet.

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

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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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

Kampheimveien 22A

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 199 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løypeveien Linje 58, 78A, 78B	5 min 0.4 km
Oppsal Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	3 min 0.2 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	5 min 0.4 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Oppsalstubben	3 min
Coop Prix Østmarkveien	7 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	7 min
Boots apotek Oppsal	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	23 min

SPORT

Oppsal skole	4 min
Skøyenåsen ballbane	8 min
Mudo Ulsrud	11 min
Feel24 Oppsal	12 min

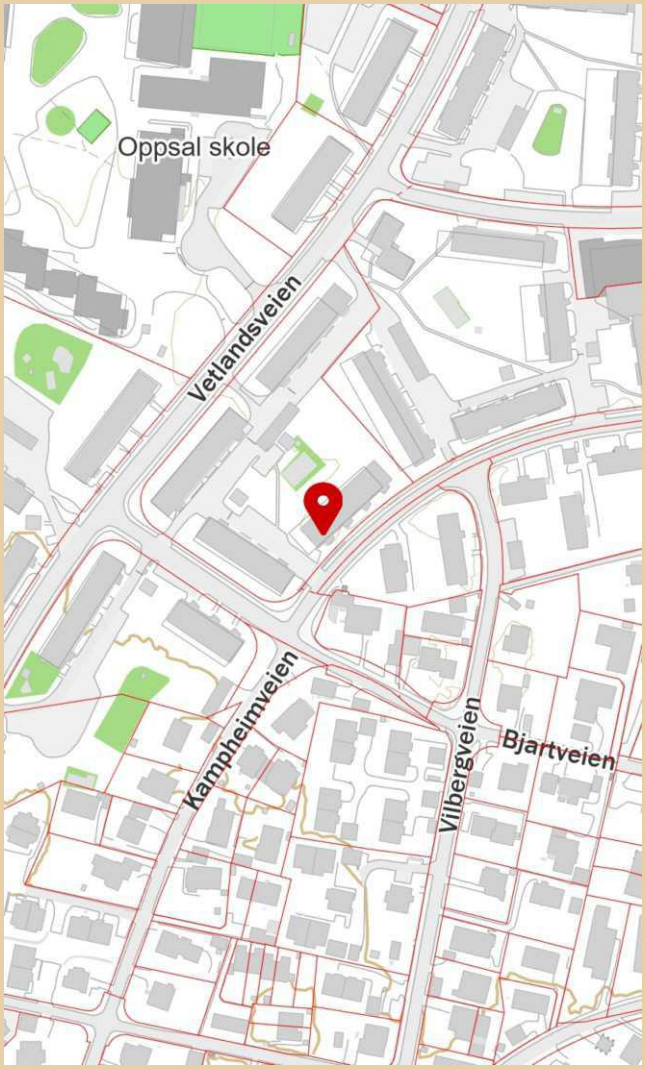
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kampheimveien 22A, 0685 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 256, andelsnr. 126 i VETLANDSVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260278

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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