PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

LØYPEVEIEN 2B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

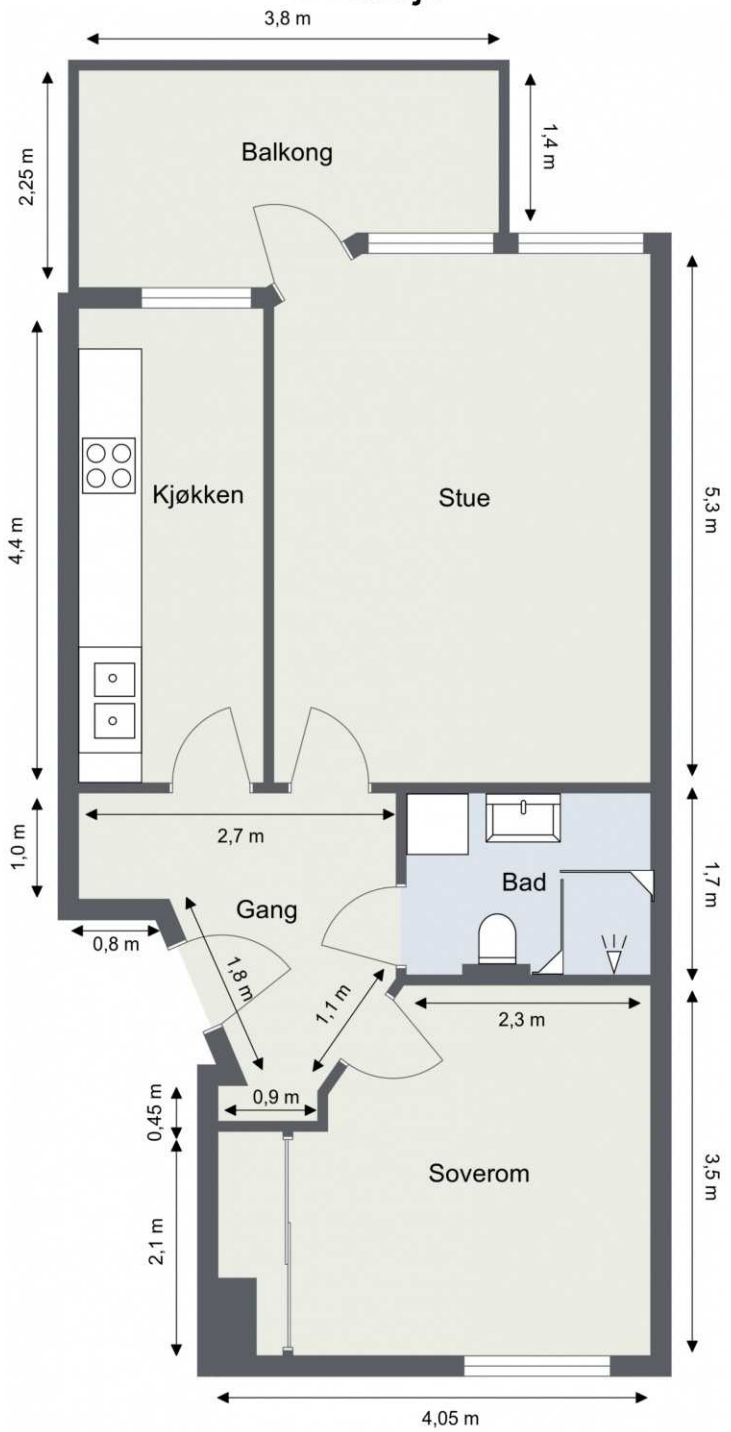
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Løypeveien 2B
4. Etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 4 etasje.
Løypeveien 2B
0685 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 06/05/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:146, Bnr: 241
Hjemmelshaver:	Josefine Gulbrandsen Nordstrøm og Andreas Larsen Skaugrud.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	348
Byggeår:	1954
Tomt:	42.368 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Josefine Gulbrandsen Nordstrøm og Andreas Larsen Skaugrud.
Befaringsdato:	05.05.2025.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Tomten og fellesarealene er opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekearealer, sittegrupper og asfalterte internveier.

OM BYGGEMETODEN:

Armert såle av betong som er lagt på antatt komprimerte masser.
Grunnmur i støpt betong.
Etasjeskillere i armert betong.
Yttervegger i betong/ murverk.
Utvendig etterisolert og kledd med metallplater.
Saltak i trekonstruksjon tekket med korrugerte plater i metall.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med behov for oppgradering av gulvoverflatene.
Det bør også beregnes oppgradering av kjøkkenet.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: felles fjernvarme via radiatorer og varmek med termostat i badegulvet.
Lagring: kjellerbod.
Parkering: Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Styret leier ut p-plasser etter ventelister.
Røykvarsler og brannslukningsapparater.
Dørcalling med kamera.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenken.
Øvrige overflater av slette, malte plate og murvegger.
Tak: nedsenket plate himlinger med innfelt downlights i gang og bad.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på badet. Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2024 Igangsatt installering av fibernett
2020 Etablering av fem sykkelskur.
2020 Oppussing av alle oppganger: Maling av tak og vegger,
sliping/utbedring/impregnering av terrazzogulv, nye branndører i kjeller,
nye inngangsdører, nytt callinganlegg og nytt låssystem.
2018-2019Rens av alle ventilasjonskanaler.
2018 Etablering av to sykkelskur.
2017-2019Totalrehabilitering av vann- og avløpsrør og bad.
Omlegging til felles varmtvannsleveranse (tilkoblet fjernvarmen).
2016 Utskiftning av vinduer og balkongdører.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4 etasje	52			7	52	0
Kjellerbod		4				
SUM BYGNING	52	4		7	52	0
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, kjøkken, bad, stue og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer bod 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

06/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Innredning med to skuffer.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare foldedører av glass.
Dusjsett med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2018.
Ikke kontrollert fullstendig bak vaskemaskinen.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

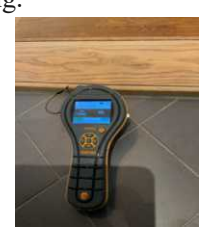
Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 150 mm x 150 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.





Plastsluk med vannlås i dusjsonen.

Merknader: Synlig antatt banemembran bak terskel listen.
Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering datert 12.06.2019 og fdv dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempe funksjoner.
Laminert benkeplate.
Stålvask med to kummer og 1- greps blandebatteri.
Integrert platetopp og ovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter.





Merknader: Skapdør/ front med markant slitasje.
Slitasje på benkeplaten.
Defekt ventilator og sprekker i platetoppen. Se bilder over.
Det må påberegnes oppgradering av kjøkkenet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Dører av formpresset tre.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 12 mm.
Høyder i leiligheten: gang- 2.37 m.
bad - 2.25 m.
soverom - 2.51 m.
stue og kjøkken - 2.47 m.



Merknader: Markant slitasje på gulvene enkelte steder. Se bilde over.
Dør til kjøkken og soverom subber mot terskelen og bør justeres.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslet vindu på kjøkkenet.
Horisontalhengslet vinduer og balkongdør med 2- lag pressglass i stue og soverom.
Barnesikring på vindu i soverommet.
Vinduer og balkongdør er datostemplet 2016.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Yale sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 40. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydvestvendt balkong på 7 m².
Rekkverk av malt glassfiber og håndløper av aluminium.
Skillevegger av struktur og frosset glass.
Inntrukket del av betong og utkraget del av stålkonstruksjon.
Gulv av betong og stål.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 97 cm. Iht TEK 17 skal minimums høyde være 1.0 meter.
Avstand mellom rekkverk og håndløper er målt til 14 cm. Maks høyde ihht TEK17 er 10 cm.
Utover det er balkongen kun visuelt kontrollert.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av rør i rørsystem(plast) og stål.
Stoppekraner for bad og kjøkken i fordelerskapet på badet. Se bilde over.

Merknader: Hovedstoppekranen antas å være i boligblokkene kjelleretasje. Ikke besiktiget.
Det er ikke registrert spalte fra fordelerskapet.
Det antas at eventuelt lekkasjevann vil bli ledet til samme spalte som fra innebygget sisterne.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Det er fremlagt ferdigattest på våtroms rehabilitering, datert 12.06.2019.
Fdv dokumentasjon antas å foreligge hos styret i borettslaget.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken, antas å være i kjelleretasjen.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i 2018-19
Det var rengjort i 2018-19
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel(tilluft) via veggventiler òg lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsspalte under dørbladet på badet.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet og ventil på ytterveggen.

Merknader: Veggventil på soverommet mangler innvendig deksel.
Avtrekks ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 5 stk kurser.

Merknader: Det er fremlagt fdv dokumentasjon og samsvarserklæring vedrørende elektrisk arbeid ved våtromsrehabiliteringen. Datert 11.10.2018.
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.



©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Tg 2 vurderes da det er markant slitasje på skapfront, defekt ventilator og sprekker i platetoppen.

3.1 Andre rom

Tg 2 vurderes da det er markant slitasje på gulvoverflatene enkelte steder i leiligheten.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

For stor avstand mellom rekkverk og håndløper, samt for lav rekkverkshøyde iht dagens forskrifter.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på kjøkken og bad iht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250111

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Josefine G Nordstrøm	Andreas Larsen Skaugrud

Gateadresse
Løypeveien 2B

Poststed	Postnr
OSLO	0685

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har tidligere vært svartsopp på silikonfug i dusjsone.

Document reference: 183250111

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Servantskap, speil og dusjdører er montert på egenhånd med hjelp av rørlegger som en tjeneste uten kvittering.
Arbeid utført av	Sans bygg AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Under baderomsrenovering i regi av borettslaget i 2018.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget rehabiliterte badene felles.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har blitt observert det vi tror er majorstuebille.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det elektriske på badet ble oppgradert i 2018 under baderomsrehabiliteringen. Samsvarserklæring for dette foreligger. Tidligere eier pusset opp leiligheten og har i sin egenerklæring opplyst om egeninnsats på det elektriske anlegget.
Arbeid utført av	Elektro Sivert AS

Filer

Samsvarserklæring, risikovurdering, bruksanvisning og følgebrev våtromsrehabilitering Vetlandsveien BRL.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250111

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vifte på kjøkken fungerer ikke. Det er sprekk i koketoppen og platen nederst til høyre fungerer ikke på alle styrker. Varmluftfunksjon fungerer ikke.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig endring av tillegget for fiber på 75,- per mnd inkl mva.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250111

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250111

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Josefine Gulbrandsen Nordstrøm	2ad8a78de9a6086905895 0dadb034e8dda09369c	07.05.2025 04:30:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

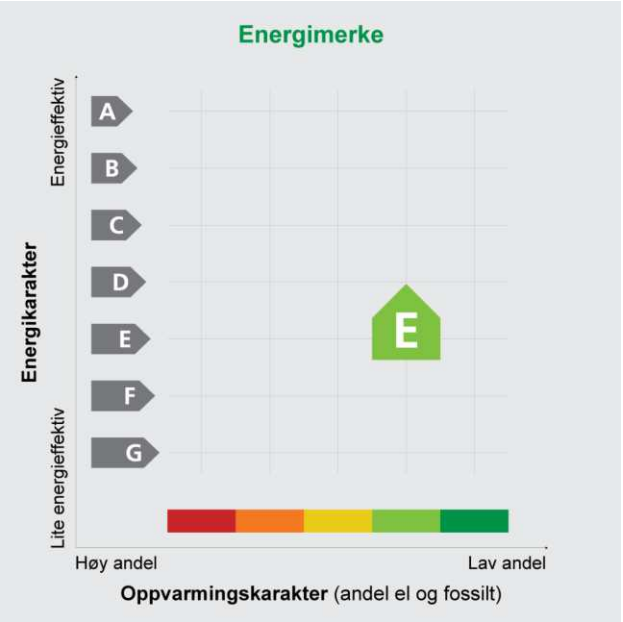
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Larsen Skaugrud	fa7d50f5cb1cd4de931319c3 4ae1284521c96ff1	06.05.2025 22:27:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250111

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Løypeveien 2 B
Postnr	0685
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	442
Gnr.	146
Bnr.	241
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-881050
Dato	04.05.2018



Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Anders G. Dahl

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

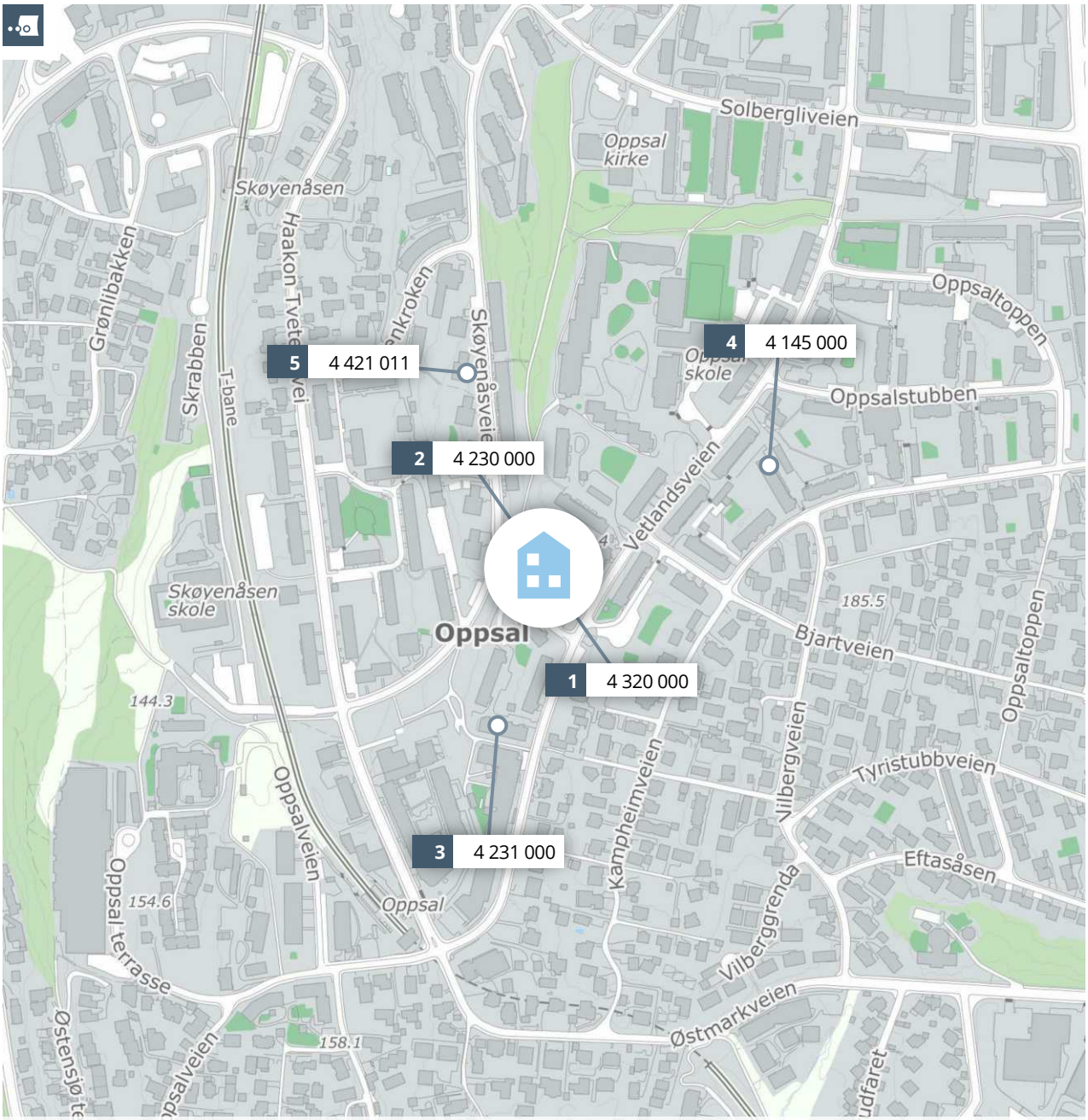
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Meglers verdivurdering

LØYPEVEIEN 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 12.05.2025

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

Løypeveien 2 B, 0685 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 146 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSALTOPPEN

Verdivurdert til

3 890 000

227 000 Fellesgjeld

4 117 000 Totalt

79 173 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	4 662
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

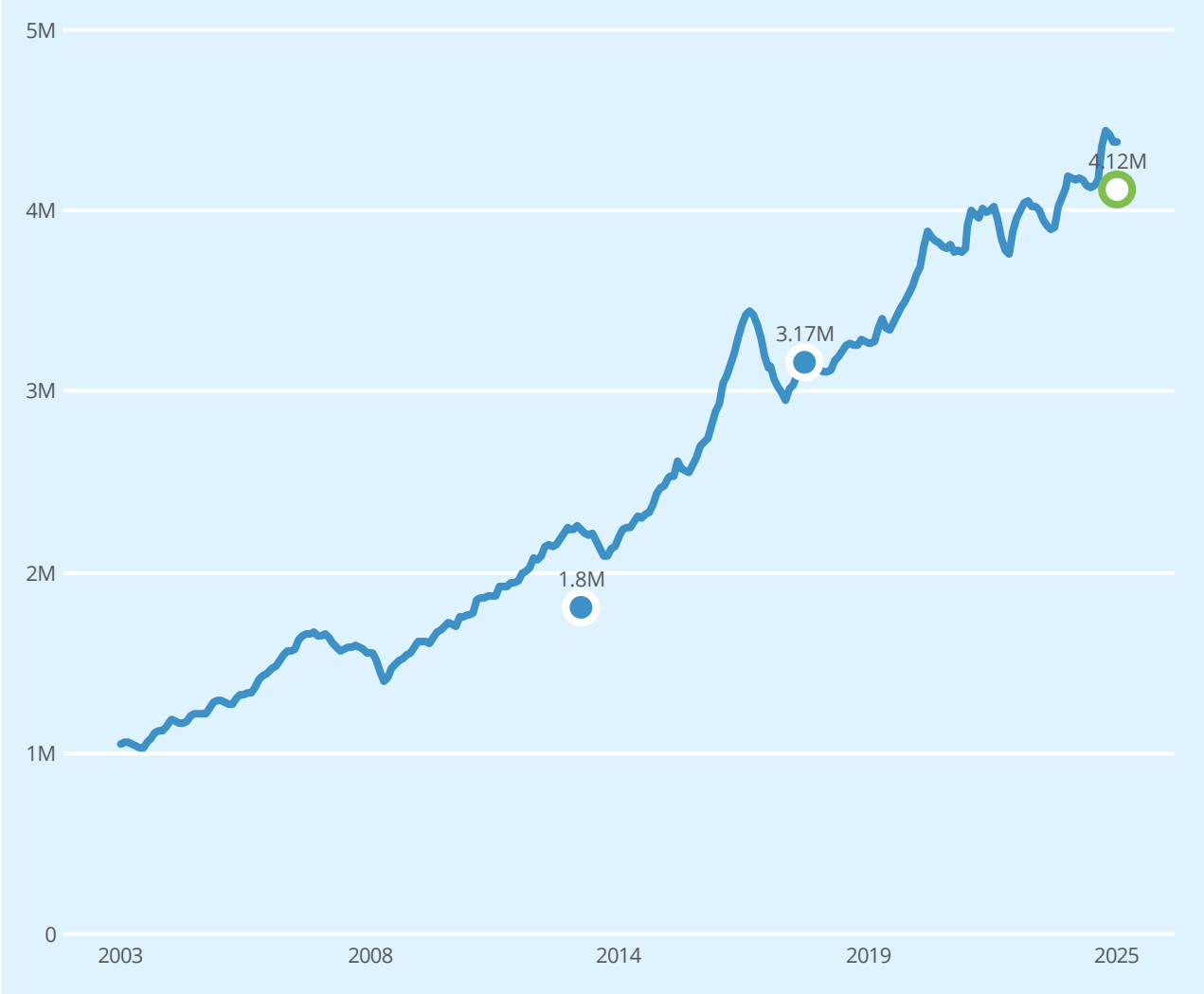
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Løypeveien 2 A 51 m² 1954 1. etg 1 sov				22.04.2025	3 990 000	**4 100 000**	220 000	4 320 000	**84 706**
2	Løypeveien 2 C 50 m² 1955 4. etg 1 sov				28.10.2024	3 750 000	**4 000 000**	230 000	4 230 000	**84 600**
3	Vetlandsveien 97 C 51 m² 1954 3. etg 1 sov				14.10.2024	3 850 000	**4 000 000**	231 000	4 231 000	**82 961**
4	Kampheimveien 24 B 40 m² 1956 2. etg 1 sov				18.02.2025	3 690 000	**4 100 000**	45 000	4 145 000	**103 625**
5	Skøyenåsveien 15 55 m² 1955 1. etg 1 sov				06.08.2024	3 890 000	**4 350 000**	71 011	4 421 011	**80 382**

Lys og pen 2-roms med solrik balkong og pent, bad fra 2018. Perfekt førstegangskjøp! V.v/fyring inkl. 6 min. til 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



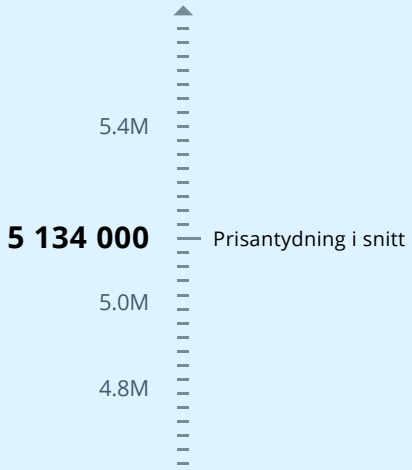
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Garasje, anneks
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.05.2018	28.05.2018	20.07.2018	2 850 000	3 020 000	146 000	3 166 000
03.05.2013	14.05.2013	06.06.2013	1 750 000	1 730 000	74 000	1 804 000

Leiligheter til salgs i OPPSALTOPPEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

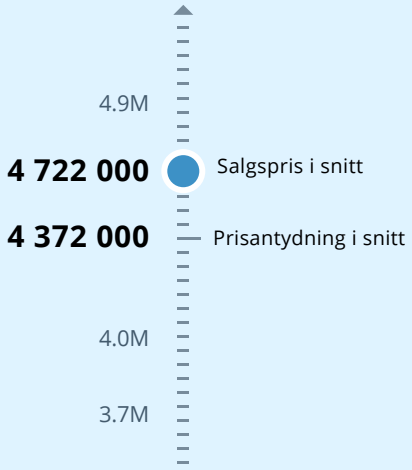


Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Leiligheter solgt i OPPSALTOPPEN grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

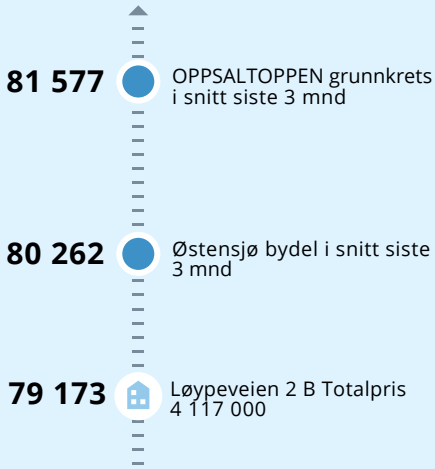


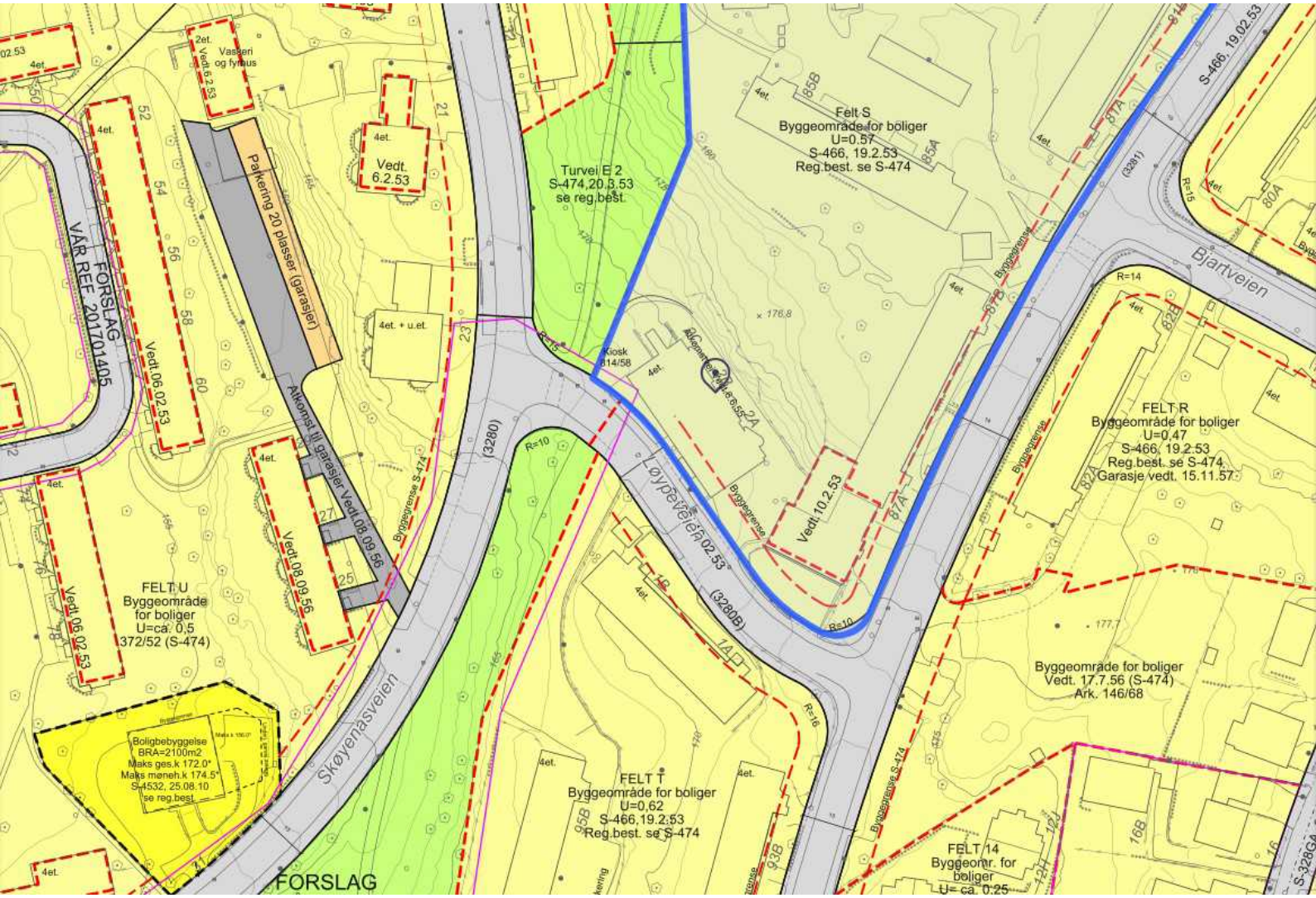
Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 7.8% over prisantydning

Analyse m²-priser




FORSLAG
VÅR REF. 20170405
Vedt. 06.02.53
Parkering 20 plasser (garasjer)
Vedt. 6.2.53
Vasseri og fyrhus
Turvei E 2
S-474,20.3.53
se reg.best.
Felt S
Byggeområde for boliger
U=0.57
S-466, 19.2.53
Reg.best. se S-474
Kiosk
814/58
Adkomst til garasjer Vedt.08.09.56
Vedt. 08.09.56
Byggegrense S-474
(3280)
Løypeveien 02.53
(3280B)
Vedt. 10.2.53
Bjartveien
S-466, 19.02.53
(3281)
FELT U
Byggeområde
for boliger
U=ca. 0,5
372/52 (S-474)
Boligbebyggelse
BRA=2100m2
Maks ges.k 172.0*
Maks møneh.k 174.5*
S-4532, 25.08.10
se reg.best
Skøyenasveien
FELT T
Byggeområde for boliger
U=0,62
S-466,19.2.53
Reg.best. se S-474
FELT R
Byggeområde for boliger
U=0,47
S-466, 19.2.53
Reg.best. se S-474
Garasje vedt. 15.11.57
Byggeområde for boliger
Vedt. 17.7.56 (S-474)
Ark. 146/68
FELT 14
Byggeomr. for
boliger
U= ca. 0.25
FORSLAG

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

8496170 122/442 06.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025.

Boligselskap:	122 Vetlandsveien Borettslag	
Organisasjonsnr:	950.084.545	
Andelseier:	Josefine Gulbrandsen Nordstrøm	Andreas Larsen Skaugrud
Leieobjektnr:	442	
Adresse:	Løypeveien 2 B, 0685 OSLO	
Andelsnummer:	348	
Borettsinnskudd:	kr 3.600,–	
Hjemmeside:	http://www.vetlandsveien.no	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207536806	A	99.923.107,-	21 år 11 md.	12		Flyt	5,28%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.662,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	2.520,-
Akonto varmtvann	200,-
FIBER TELENOR	449,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	1.493,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	532,-	12.620,-	12.742,-	228.350,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207536806	226.033,-	1.471,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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 2025

Innkalling

S.nr. 122

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Oppussing av inngangsparti
7. Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur
8. Utbedring av vanntrykk og -temperatur
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lillian Slaaen velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

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

Sak 6

Oppussing av inngangsparti

Forslag fremmet av:
Carina Hallangen, Vetlandsveien 81 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Avvikle ordningen med betalingsoblat i sykkelskur

Forslag fremmet av:
Ivar Gisleberg, Vetlandsveien 83 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Avvikle betaling av sykler som står i sykkelboder.

Sak 8

Utbedring av vanntrykk og -temperatur

Forslag fremmet av:
Emil Kjelsrud, Vetlandsveien 95 B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 485 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kaltrina Cimili
- Hilde Marie Rekstad

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

- Sondre Klingberg
- Stein Joar Mellemberget

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

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Lillian Slaaen

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

- Sondre Klingberg

Styrets årsrapport

12 styremøter er avholdt siden siste generalforsamling.

Renhold

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

Ladeanlegg for biler

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

Sår i grøntareal etter graving vil bli utbedret sommeren 2025.

Utfasing av gamle strømstolper

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

Gamle stolper blir fjernet sommeren 2025.

Installering av fiber fra Telenor

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

Markiser

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

Sykler

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

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

Samarbeid med Oppsal Vaktmestersentral

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

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

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

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

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

Flere ekspansjonstanker i undersentralene er skiftet ut.

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

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

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

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

Vifter på ventilasjonskanalene

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

Søppel i kjellere og i barnevognrom

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

Utbedring av takrenner

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

Klager

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

HMS

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

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

Endring av kostnad for parkering

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

Dugnad

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

Vi hadde komprimatorbil både vår og høst i fjor.

Julegrantenning

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

Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 084 545, KUNDENR. 122

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 314 805	8 807 369
Kortsiktig gjeld	-1 507 542	-1 891 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 807 263**	**6 915 717**

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 07.04.2025
Styret i Vetlandsveien Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 353
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 329 085**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 435 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 8 246, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-9 750
OBOS Prosjekt AS	-72 540
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 464
Honorar Norconsult	-4 125
Honorar Adv. Haavind	-76 314
SUM KONSULENTHONORAR	**-191 193**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.146/bnr.240 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-327 750**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler :1 Pålydende: Balanseført verdi: kr 100.-

Selskapet har kjøpt andel i Oppsal Vaktmestersentral samvikelag pålydende kr 1000.-

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

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

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

i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
MILJØTILSKUDD

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

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Administrasjon	324 001
Fjernvarme	520 740
Andre kostnader	7 975
SUM KOSTNADER	**852 716**

SUM ENERGIAVREGNING	**-369 784**

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

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

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 26
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 10,24 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 1 941 957.-.

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

Driftsinntekter

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

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

Driftskostnader

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

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

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

Tilskuddene her utgjør tilnærmet reduksjonen i arbeidskapital for 2024.

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

Kommentarer til budsjettet for 2025

Felleskostnader

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

Utomhus/fasade

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

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

Tilbakebetaling fjernvarme

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

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

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

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

Styret er med dette tvunget til å

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 122 **Selskapsnavn:** VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 122

Vetlandsveien Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vetlandsveien Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Vetlandsveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Lillian Slaaen

Forslag til vedtak

Lillian Slaaen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0122 Årsrspport og regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Følgende honorarer foreslås:

Kaltrina Cimili kr 5 000

Matilda von Sydow kr 15 000

Håkon Johnsen kr 7 000

Ivar Melbye kr 3 000

Olav Lærum kr 5 000

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

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

Sak 8

Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85

Forslag fremmet av:
Benedicte Arenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Etablering av nytt asfaltdekke.

Sak 9

Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu

Forslag fremmet av:
Oppsal Vaktmestersentral

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Vindu Oppsal Vaktmestersentral.jpg

Sak 10

Markiser

Forslag fremmet av:
Kirsten Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Skifting av duk på markiser

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lillian Slaaen

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

- Cathrine Dingtorp
- Matilda von Sydow
- Stein Joar Mellemberget

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

- Cathrine Dingtorp
- Espen Dahlseng

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

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Lillian Slaaen

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

- Stein Joar Mellemberget

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Mona Langbråten	Vetlandsveien 81 A
Sigbjørn Nerland	Vetlandsveien 93 B

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

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

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

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

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

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

Vetlandsveien Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkningene i 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral.

Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 4 132, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

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

KOSTNADER VASKERI

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

SUM VASKERI	**-96 792**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr. 146/bnr. 240 m. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall andeler: 1. Pålydende: Balanseført verdi: kr 100.
Selskapet har kjøpt andel i Oppsal Vaktmestersentral Samvirkelag pålydende kr 1000.

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 23
MILJØTILSKUDD

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

NOTE: 24
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 26
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 10,24 % av Oppsal Vaktmestersentral.

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pleie av grøntareal

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

Utbedring av fasade/fellesareal

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

Fiber

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Vetlandsveien Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Lillian Slaaen

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000

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

7. Fastsettelse av andre honorar

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

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

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

Følgende honorarer foreslås:

Kaltrina Cimili kr 5 000

Matilda von Sydow kr 15 000

Håkon Johnsen kr 7 000

Ivar Melbye kr 3 000

Olav Lærum kr 5 000

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

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

8. Asfaltering av gårdstun Vetlandsveien 83/85

Fremmet av: Benedicte Arenberg

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Saken er satt opp på vedlikeholdsplan og oversendes styret for videre behandling
>
> ✓ **Vedtatt. Saken er satt opp på vedlikeholdsplan og oversendes styret for videre behandling.**

9. Fasadeendring Oppsal Vaktmestersentral - nytt vindu

Fremmet av: Oppsal Vaktmestersentral

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

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

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

10. Markiser

Fremmet av: Kirsten Andresen

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

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

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

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

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

11. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Dingtorp
Matilda von Sydow

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dingtorp
Matilda von Sydow

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Joar Mellomberget
Marius Øygarden

Følgende stilte til valg:
Stein Joar Mellomberget
Marius Øygarden

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland

Følgende stilte til valg:
Mona Langbråten

Sigbjørn Nerland

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Stein Joar Mellemberget

Følgende stilte til valg:
Stein Joar Mellemberget

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til a å bruke en bolig i borettslaget og rett til a bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Radiator er å anse som fellesanlegg, og er underlagt borettslagets vedlikeholdsplikt. Utskifting skal skje via styret og radiatoren skal være av samme volum.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen
9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.
9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert ar innen utgangen av juni.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf

HUSORDENSREGLER

FOR

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

****

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.2019.
Endret på ordinær 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.

Løypeveien 2B

Nabolaget Oppsaltoppen - vurdert av 192 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	14 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	21 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Løypeveien Linje 58, 78A, 78B	1 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	6 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Kastellet Linje 13, 19	11 min 5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.6 km

BARNEHAGER

Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	2 min 0.2 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 ... 71 barn	3 min 0.2 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 150 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Oppsal	4 min
Coop Prix Østmarkveien	5 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 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	4 min
Boots apotek Oppsal	4 min
Bøler Senter Vinmonopol	21 min

SPORT

Oppsal skole	4 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	7 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	10 min
Mudo Ulsrud	13 min

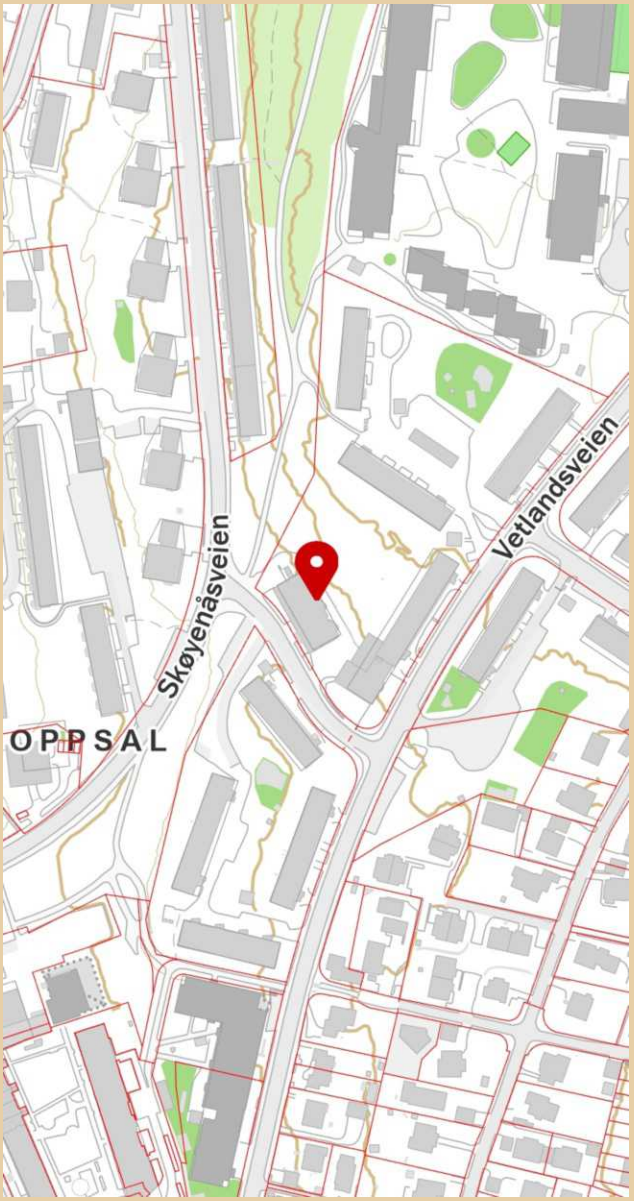
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

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 2025

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:
Løypeveien 2B, 0685 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 241, andelsnr. 348 i VETLANDSVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250111

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
