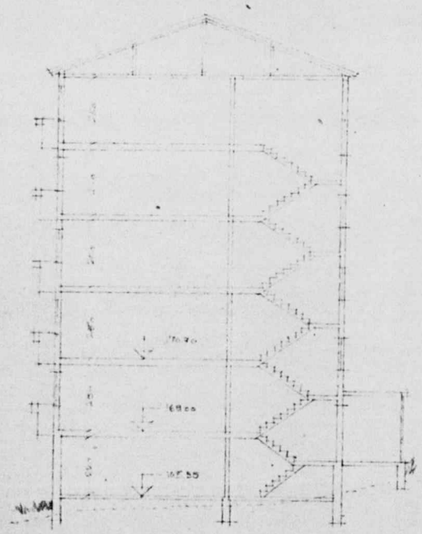
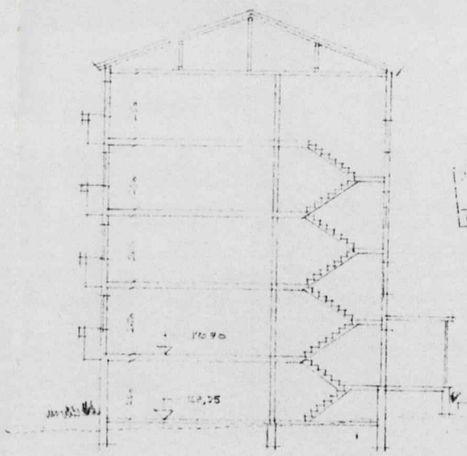




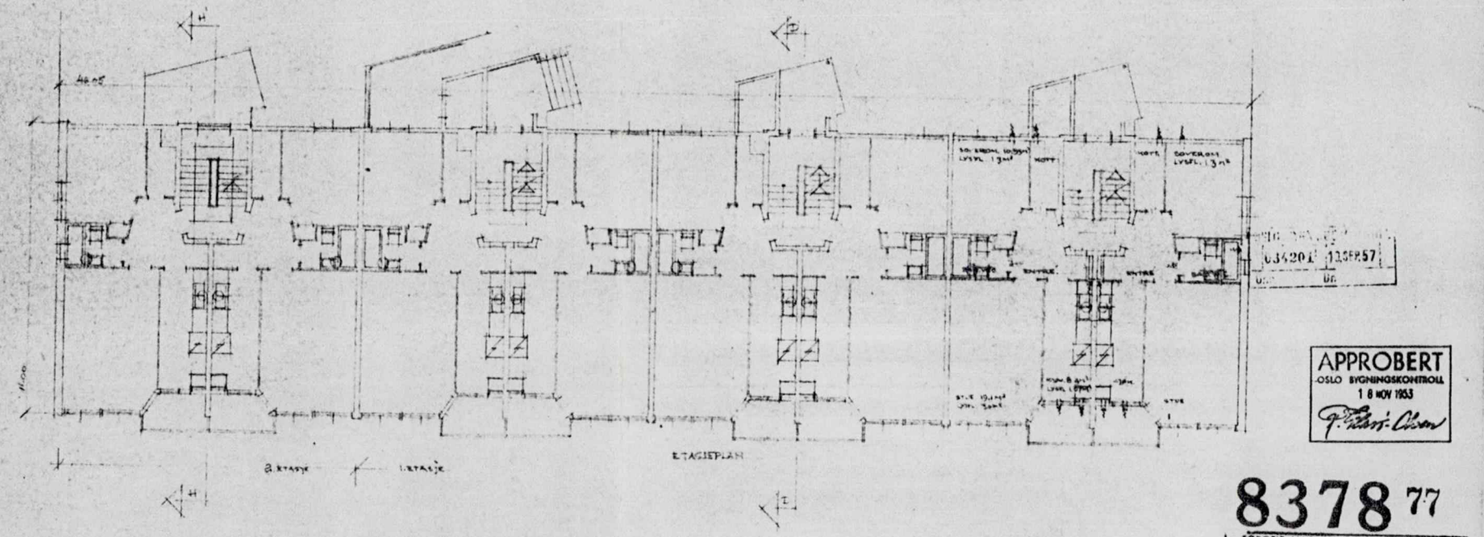
034201 15SEP57

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

8906

FØRGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL
ARKITEKTER M.N.A.L.

c 8
3550



034201 15SEP57

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

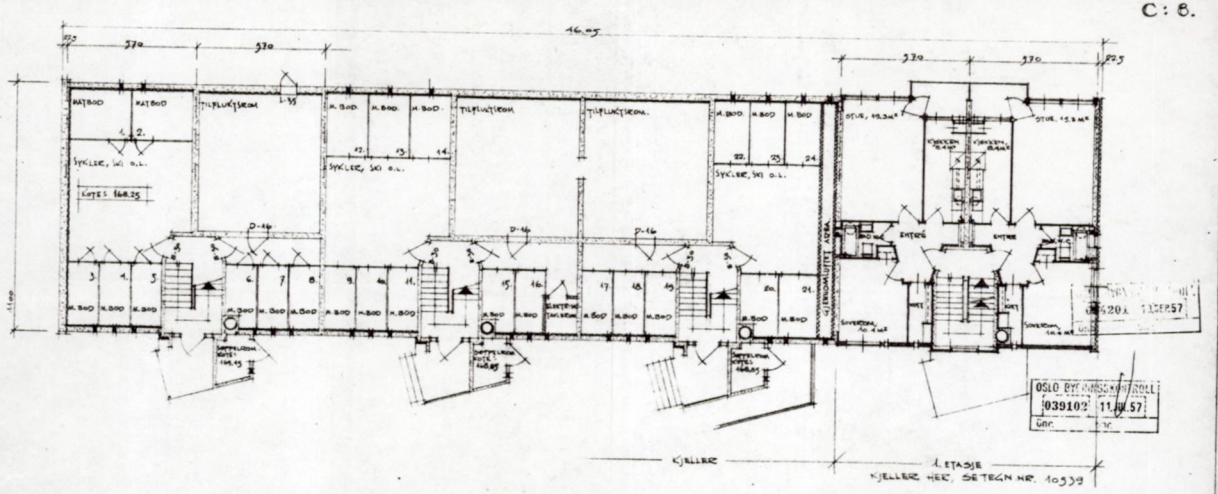
8378 77

FØRGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL
ARKITEKTER M.N.A.L.

12 SEPT 1980

0 5 10 20 30 40 50 60

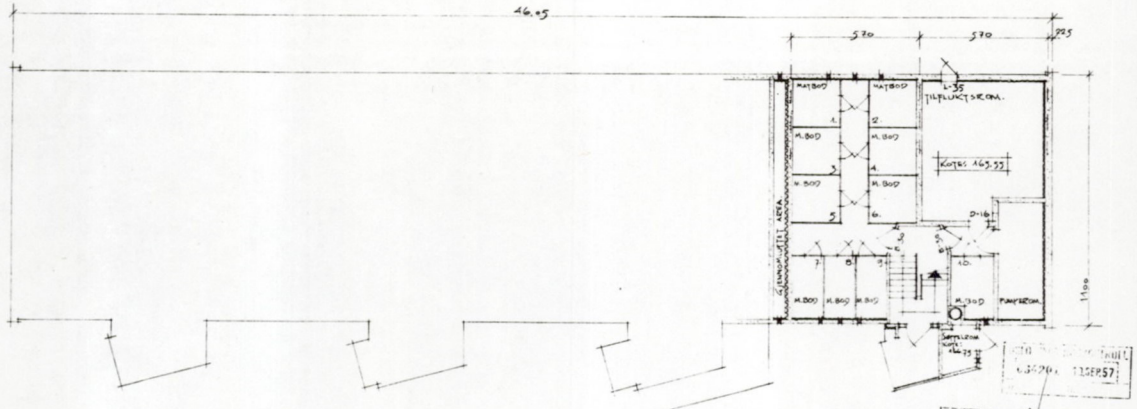
C: 8.



OSLO BYGNINGSKONTOR
039102 11/9 57

RETTINGER DATO:	SIGN.	RETTINGER DATO:	SIGN.	GODKJENT DATO:	GODKJENT DATO:	KOPERT - DATO:	TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGT. 19, BERGEN – TLF. 12927, 19848 LØVEVEI. 2, BRYN. OSLO – TLF. 67 29 63	M. 1:100	TEGNET AV:	ORDRE: 5243
				Rygghenn	Entreprenør			DATO: 25-8-57	KONF. AV:	TEGN. AREAL: 0.18 M²
				DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES			OBOS, OPPSAL STR. KJELLERPLAN BLOKK C-8. G.NR. 146, B.NR. 179		TEGN.NR.: 10 540

C: 8.



OSLO BYGNINGSKONTOR
039102 11/9 57

PLAN AV ØVRE KJELLER SE TEGN NR 10540.

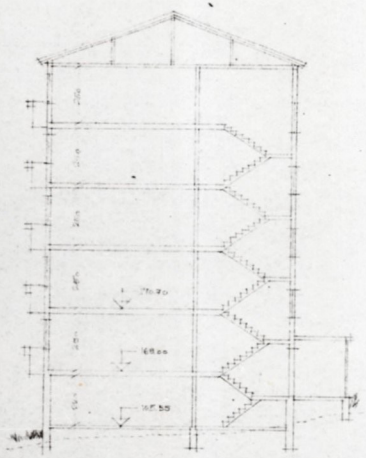
76

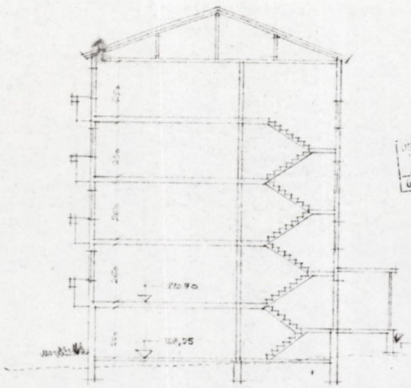
RETTINGER DATO:	SIGN.	RETTINGER DATO:	SIGN.	GODKJENT DATO:	GODKJENT DATO:	KOPERT - DATO:	TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGT. 19, BERGEN – TLF. 12927, 19848 LØVEVEI. 2, BRYN. OSLO – TLF. 67 29 63	M. 1:100	TEGNET AV:	ORDRE: 5243
				Rygghenn	Entreprenør			DATO: 25-8-57	KONF. AV:	TEGN. AREAL: 0.18 M²
				DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES			OBOS, OPPSAL STR. PLAN AV NEDERSTE KJELLER BLOKK C-8. G.NR. 146, B.NR. 179		TEGN.NR.: 10 539

12 SEPT 1980

0 5 10 20 30 40 50 60

c 8
3550



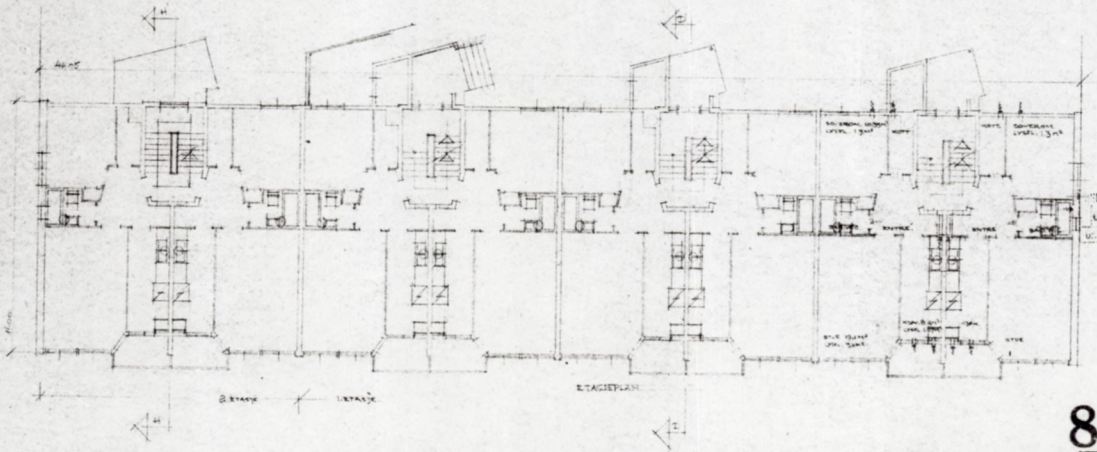


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

8906

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL (1952)
ARKITEKTER M.N.A.L.

c 8
3550



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

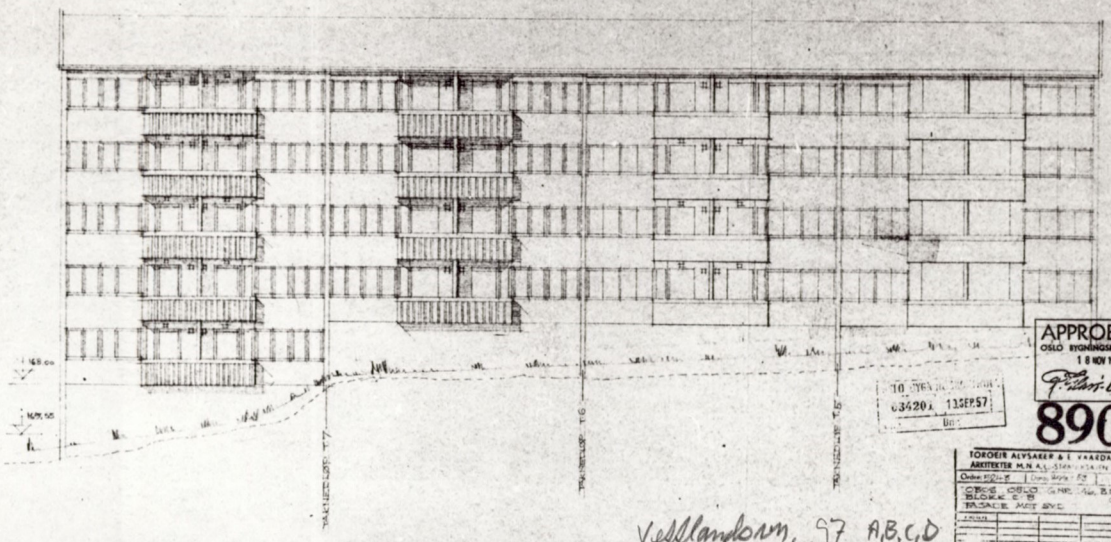
8378 77

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL (1952)
ARKITEKTER M.N.A.L.

12 SEPT 1980

0 5 10 20 30 40 50 60

c-8
3550

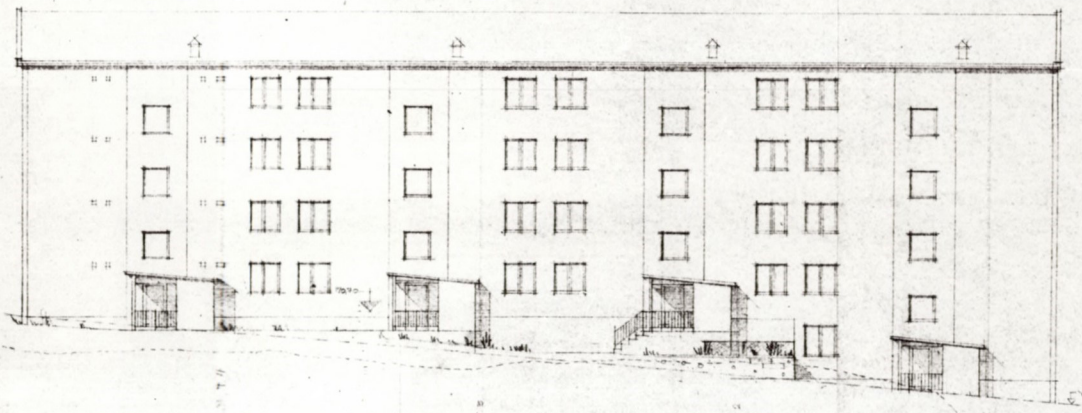


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

8904

Vestlandsvn. 97 A,B,C,D

3550
c-8

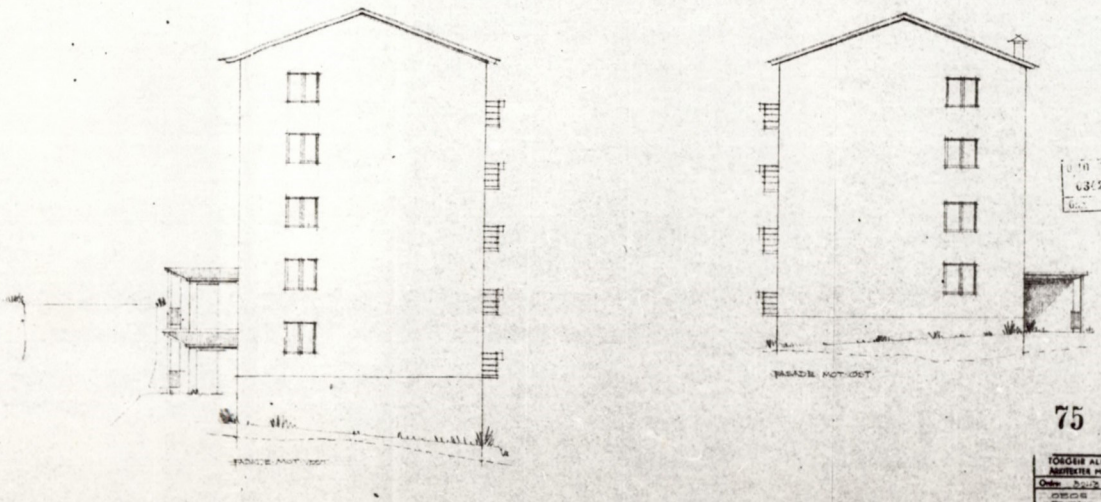


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953.

8907 B

Vestlandsvn. 97 A,B,C,D

3550
c-8

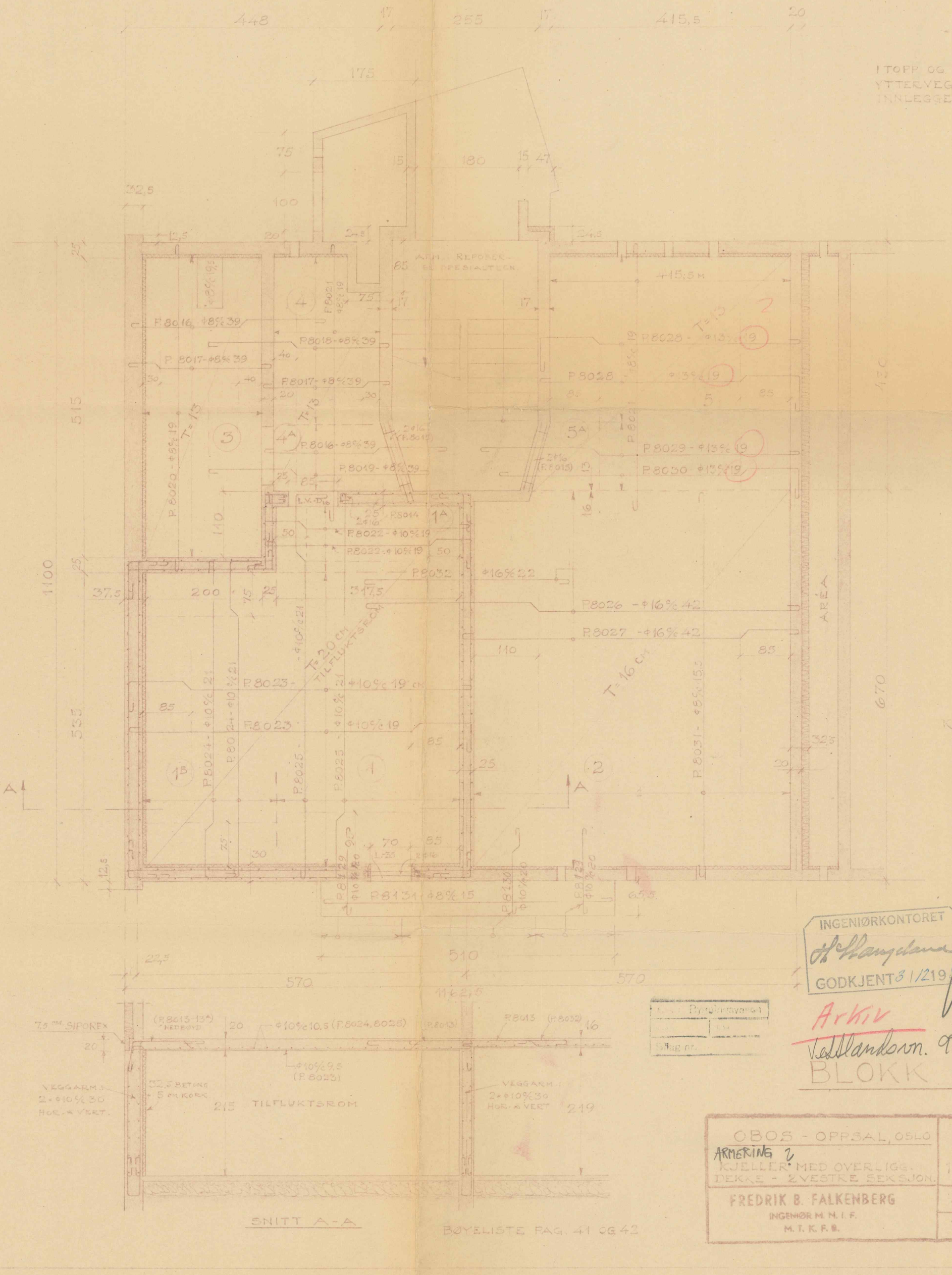


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

75 8907

Vestlandsvn. 97 A,B,C,D

I TOPP OG FOT AV UARMERTE YTTERVEGGER I KJELLER INNLEGGES 2 ø 19 M/M. JERN.



SNITT A-A

BØYELISTE PAG. 41 OG 42

Rev.	Projektendring	Dato
Sign. av:		

INGENIØRKONTORET
H. Langeland
GODKJENT 31/2 1953

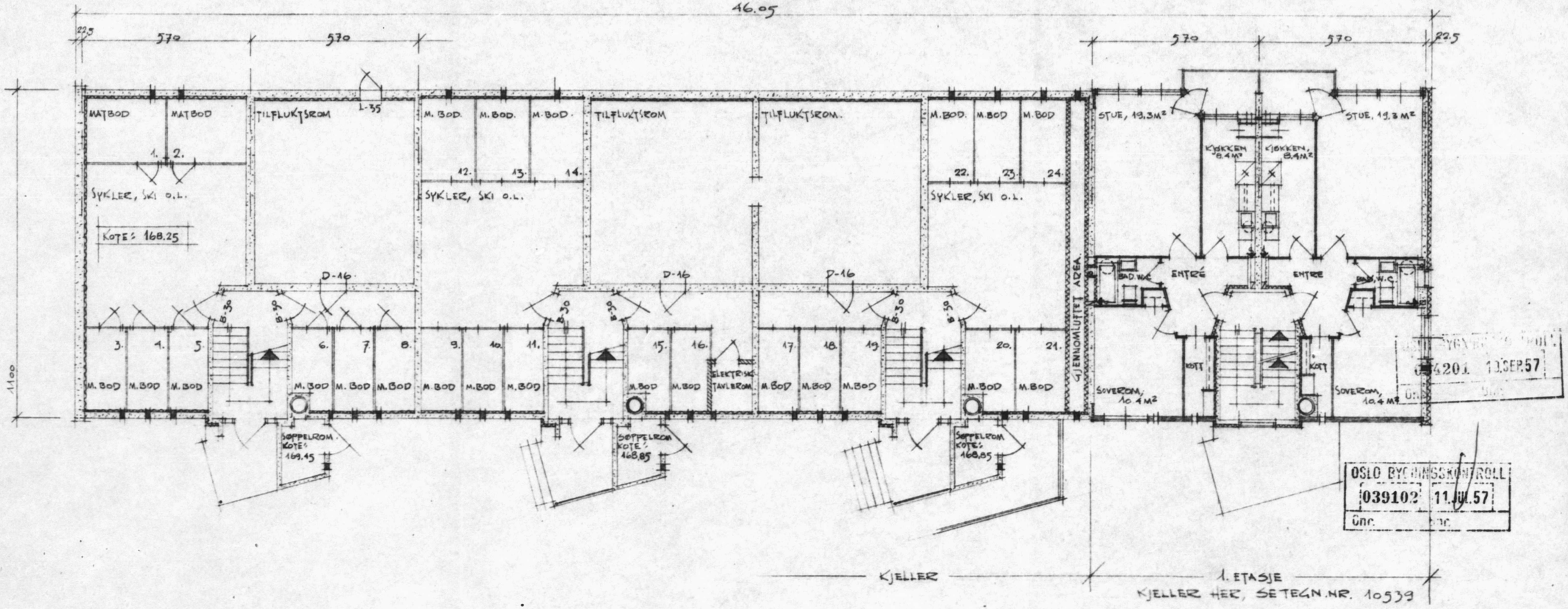
Arkiv
Vestlandsvn. 97 A, B, C, D
BLOKK C-8

OBOS - OPPSAL, OSLO	M=	TEGNET: 10-10-53	J.A.E.
ARMERING 2. KJELLER MED OVERLIGG. DEKKE - 2 VESTRE SEKSJON.	1:50	KONT.:	
		REVID: 21-11-53	A.H.
FREDRIK B. FALKENBERG INGENIØR M. N. I. F. M. T. K. F. B.	ANLEGG NR. 90		
	TEGNING NR. 63		

0,21 m²

KFR. ARKITEKTENS TEGNING

C: 8.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
4201 10.SEP.57

OSLO BYGNINGSKONTROLL
039102 11.JUL.57

RETTINGER DATO:	SIGN.:	RETTINGER DATO:	SIGN.:	GODKJENT DATO:	GODKJENT DATO:	KOPIERT - DATO:
1		6				
2		7		Byggherre	Entreprenør	
3		8		DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES		
4		9				
5		10				

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
STRANDGT. 19, BERGEN – TLF. 12927, 19848
LØYPEV. 2, BRYN. OSLO – TLF 67 29 63

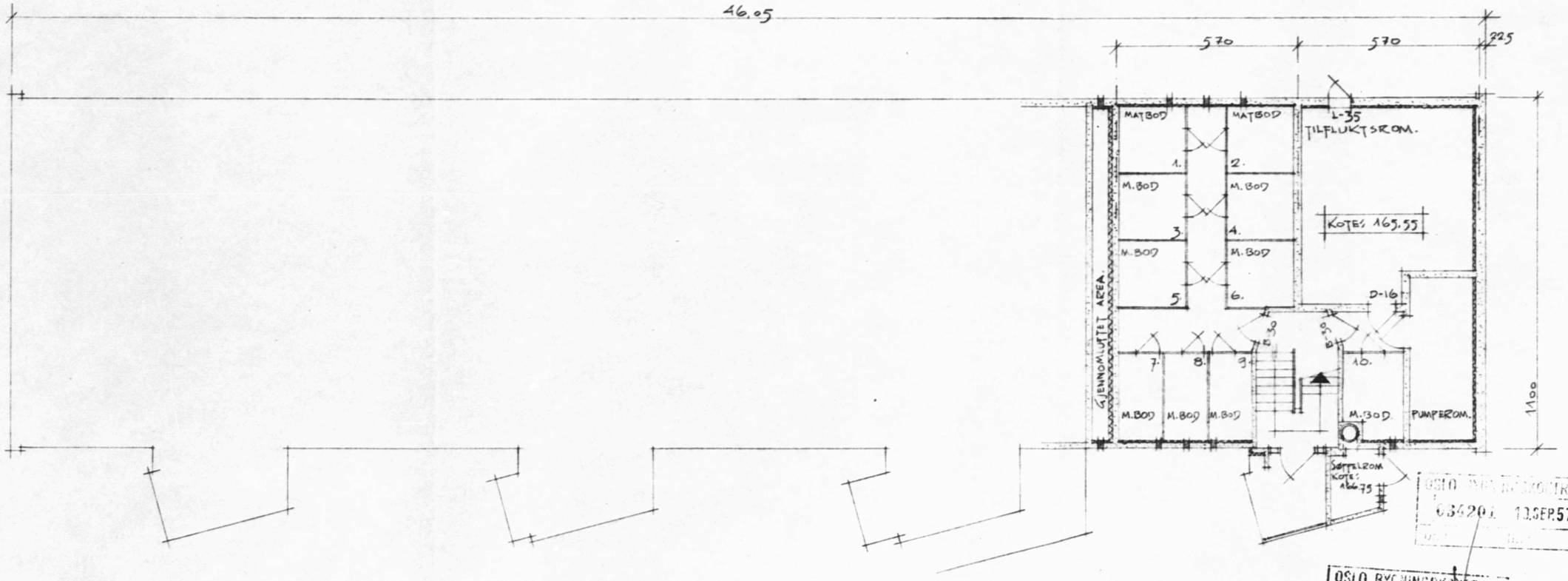
M: 1:100 | TEGNET AV: SE | ORDRE: 5243
DATO: 25.6.57 | KONF. AV: | TEGN. AREAL: 0 18 M2

OBOS, OPPSAL STR.
KJELLERPLAN
BLOKK C-8.

G.NR. 146, B.NR. 179

TEGN.NR.: **10 540**

C : 8.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
03420 13.SEP.57

·PLAN · AV · ØVRE · KJELLER · SE · TEGN · NR · 10540.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
039102 11.JUL.57
Godc. bnc.

76

	RETTINGER DATO:	SIGN.:		RETTINGER DATO:	SIGN.:
1			6		
2			7		
3			8		
4			9		
5			10		

GODKJENT DATO:

Byggherre

GODKJENT DATO:

Entreprenør

DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED NORSK LOV OM EIENDOMSRETTEN TIL ÅNDSVERKER OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER UBERETTIGET BENYTTES

KOPIERT - DATO:

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L.
STRANDGT. 19, BERGEN — TLF. 12927, 19848
LØYPEV. 2, BRYN, OSLO — TLF 67 29 63

M: 1:100

DATO: 25.6.57.

TEGNET AV: TE

KONF. AV:

ORDRE: 5243

TEGN. AREAL: 0 18 M²

OBOS, OPPSAL STR.
PLAN AV NEDERSTE KJELLER.
BLOKK C-8.

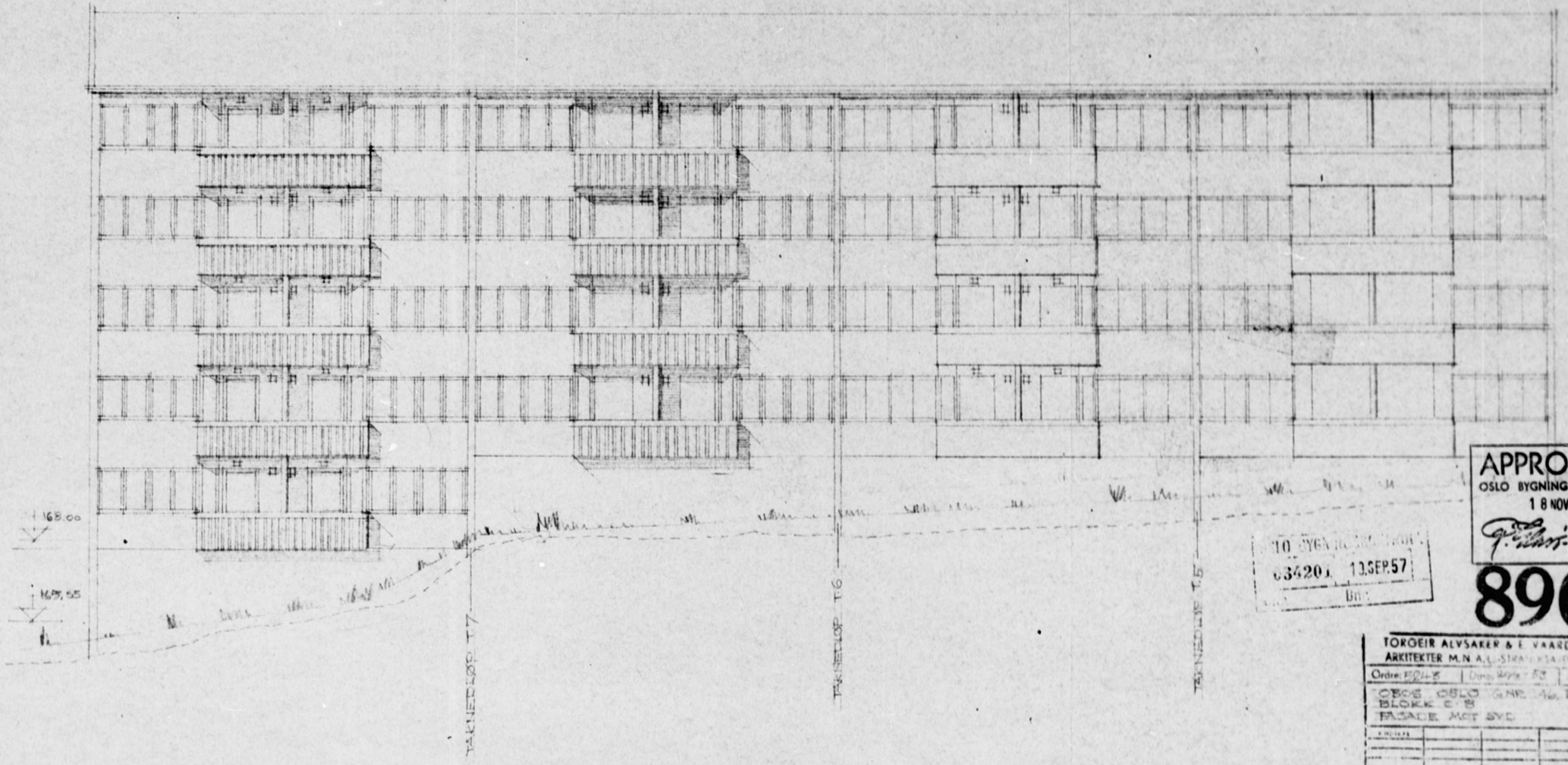
G.NR. 146, B.NR. 179

TEGN.NR.:

10 539

C-8

3550



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1 8 NOV 1953

8904

034201 13.SEP.57

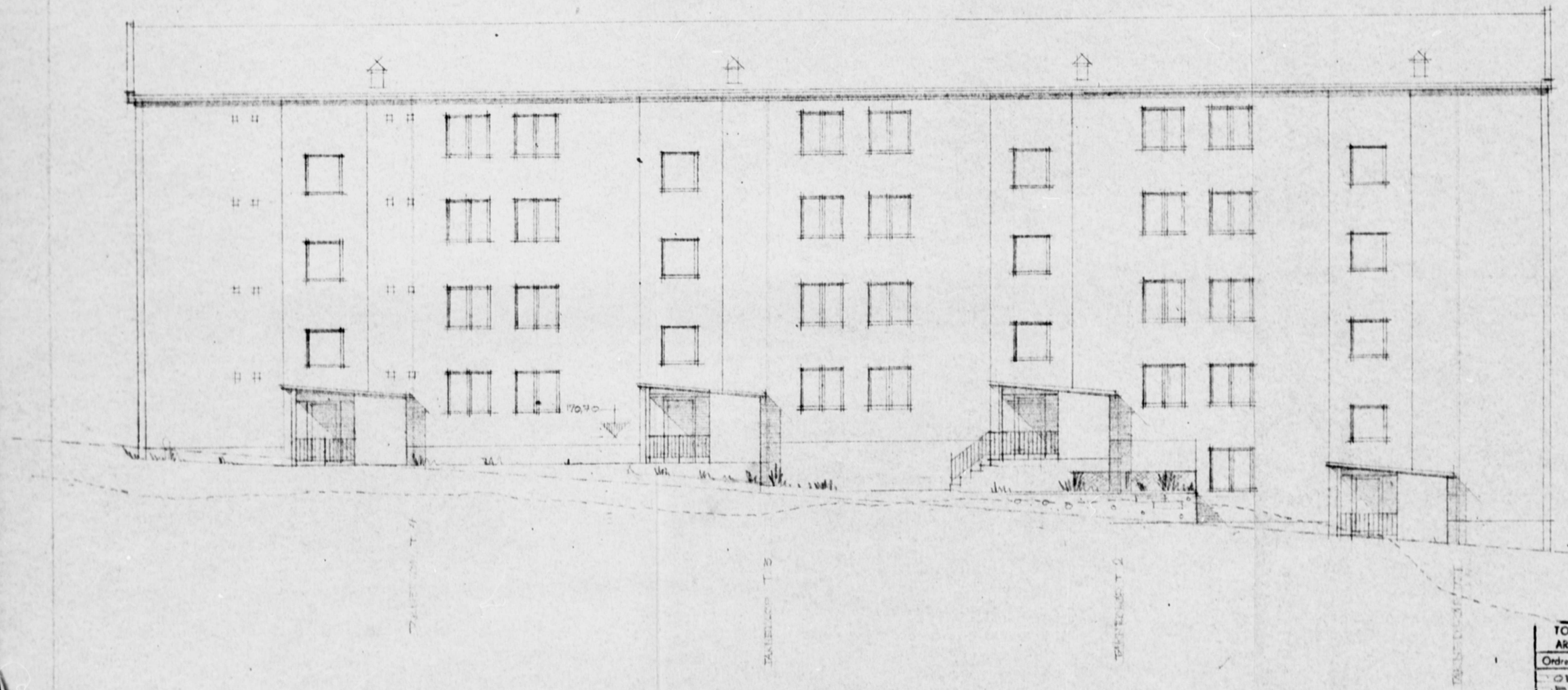
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 BERGEN

Ordre: FOLK-B | Dato: Mars-53 | 1:100

TOBCS OSLO GNR. 46, BNR. 170,
BLOKK C-8
FASADE MOT SYD
OPPDAL

3550

C-8



036201 13.SEP.57

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953.

8907 B

TORGEIR ALVSAKER A.E. VAARDAL · LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. POSTBOKS 19 BERGEN

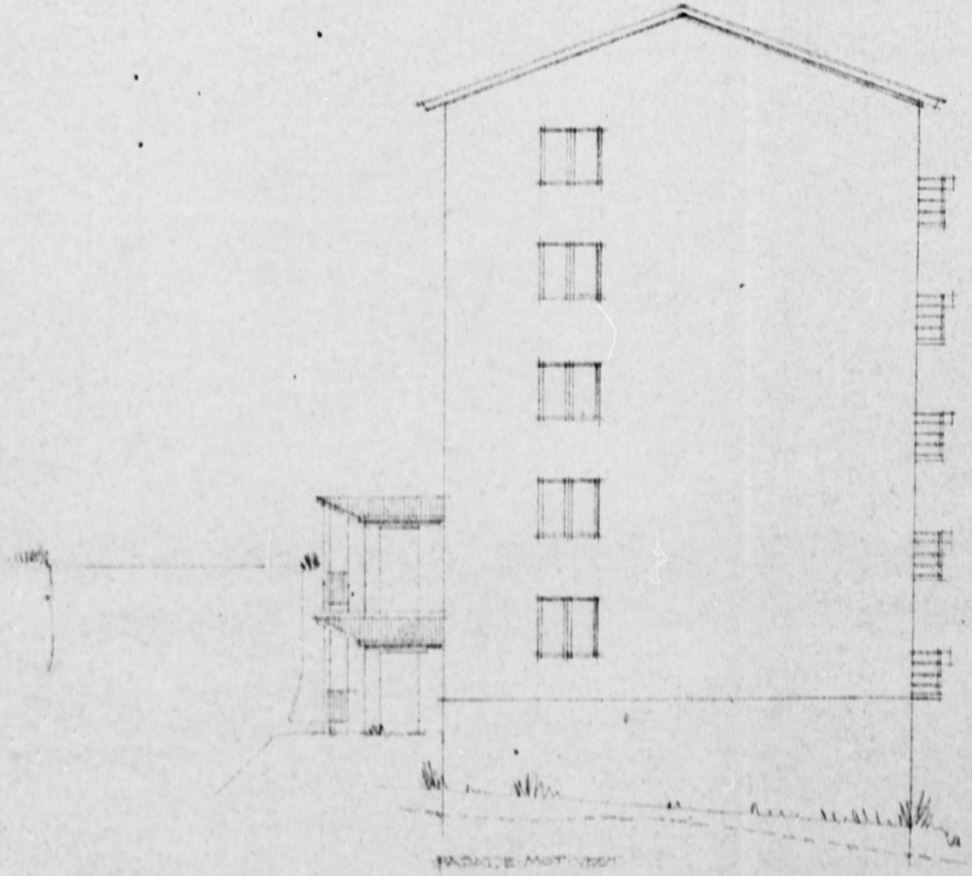
Ordre: 5043 | Dato: 19/3-53 | Mål: 1:100

KOBOS · OSLO · G.NR. 148, B.NR. 170
BLOKK C-B OPPSAL
FASADE MOT NORD

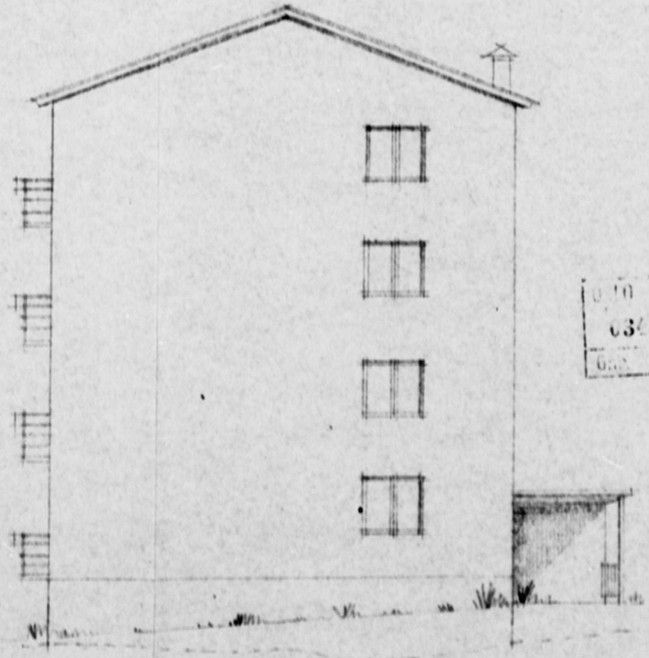
Kopiert				Revidert
				6/3-54

3550

c - 8



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

75 8907

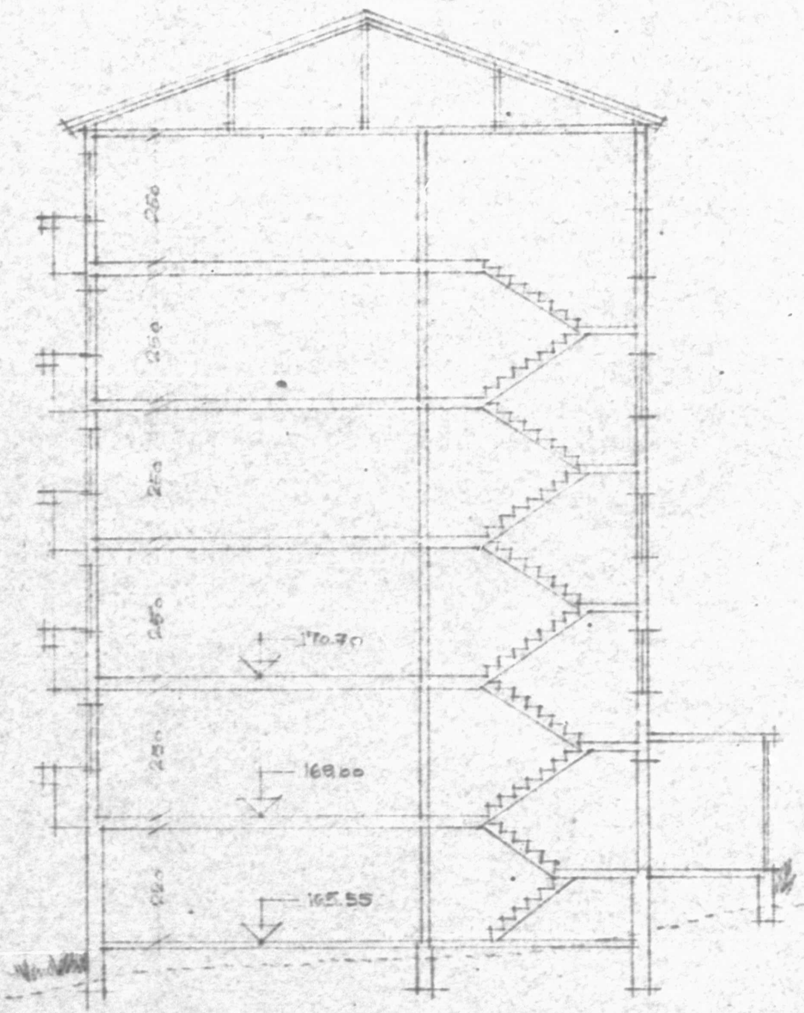
TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 BERGEN

Ordre: 5012 | Dato: 21/6-57 | M. 1:100

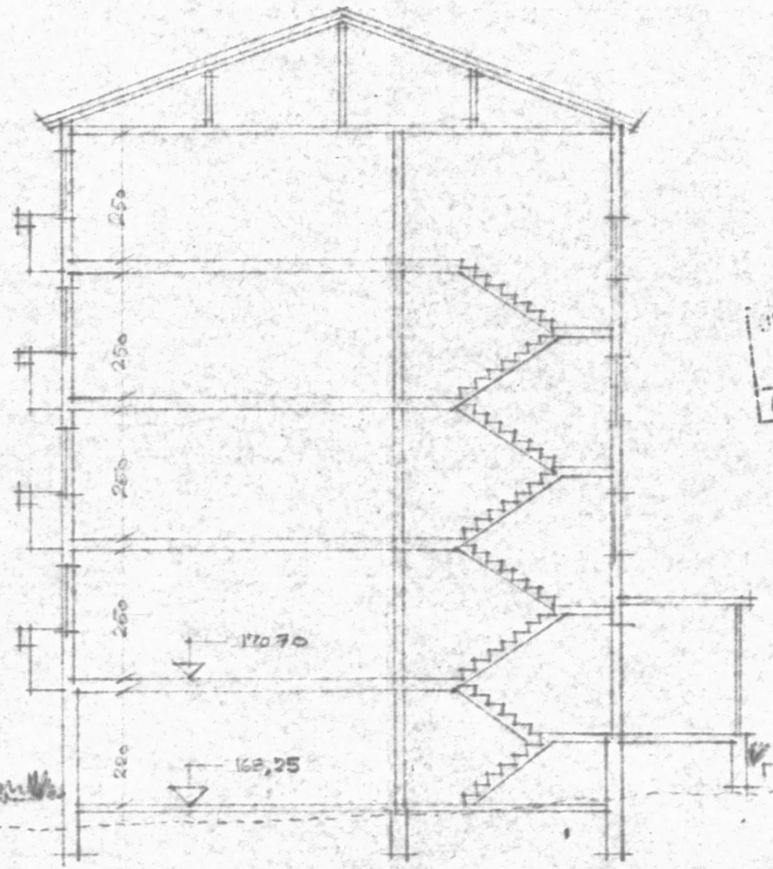
OSLO OSLO, GNR. 146, BNR. 170,
BLOKK C 8 OPPSAL
FASADER

C - 8

3550



SNITT H-H



SNITT D-D

OSLO BYGGEKONTROLL
034201 13.SEP.57
Gnr. Bnr.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953
P. Nilsen-Olsen

8906

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 B. 8364

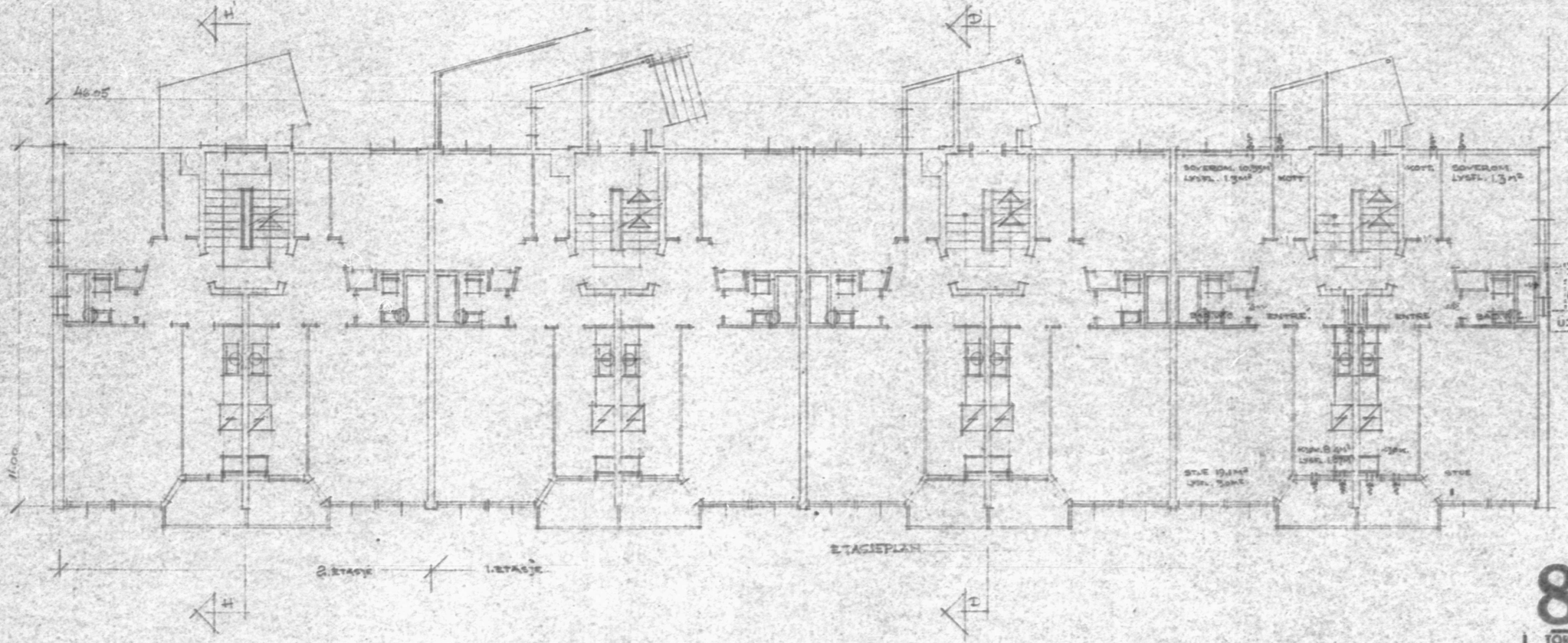
Ordre: 5243 Tegn. 21-3-53 Nr. 166

OBRE OSLO. GNR. 146. BNR. 179,
SNITT D-D OG H-H OPPSAL
BLOKK C-B

Kopiert				Resultert
				21.9.53

C 8

3550



OSLO BYGNINGSKONTROLL
034201 13 SEP 57

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
18 NOV 1953

BLOKK C-8 INNEHOLDER 34 LEILIGHETER
AV LEILIGHETSTYPE 4 (SE TEGN. NR. 8353)
SE FORØVRIG SITUASJONSPLAN TEGN. NR. 8350

8378 7:7

TORGEIR ALVSAKER & E. VAARDAL - LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 BERGEN

Ordre: 5243 | Dato: 9/8-55 | 1:100

OSLO. OSLO. G.NR. 146. B.NR. 179 OPPSA
PLAN AV 1. OG 2. ETASJE NEDRE DEL.
BLOKK C8. ETASJEPLAN.

Kopiert					Revidert
					21.9.55

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vetlandsveien 97 B, 0685 OSLO
OSLO kommune
gnr. 146, bnr. 242
Andelsnummer 165

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 20.11.2026 **Rapportdato:** 25.11.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2224 **Eiendomsverdi ref nr:** NU7007

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

MESTER

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

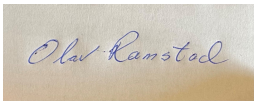
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Norsk takst

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med takplater. Yttervegger i murkonstruksjon. Utvendig fasade er kledd med fasadeplater. Etasjeskiller og gulv på grunn er av betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og gulv på grunn er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2019.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 30 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Da veggen består av gips og mur(siporex) er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er utført med plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

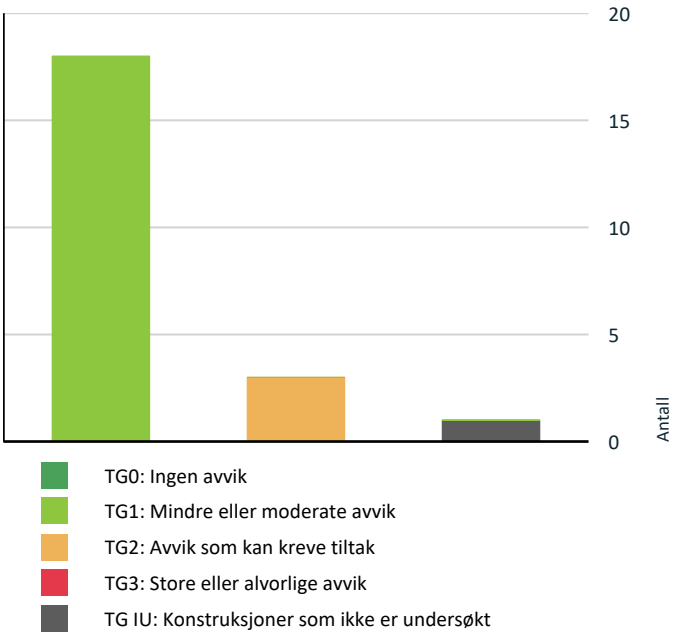
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Det er malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

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

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er en balkong på 7 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller og gulv på grunn er av betong.
Etasjeskiller er målt i entré og soverom.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert i regi av borettslaget i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca. 30 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Da veggen består av gips og mur(siporex) er det ikke mulig med fuktmåling, men ingen tegn til unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk virkning.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme eller nærvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren varme via radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2019 og 2021.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har brannslukkingsapparat og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

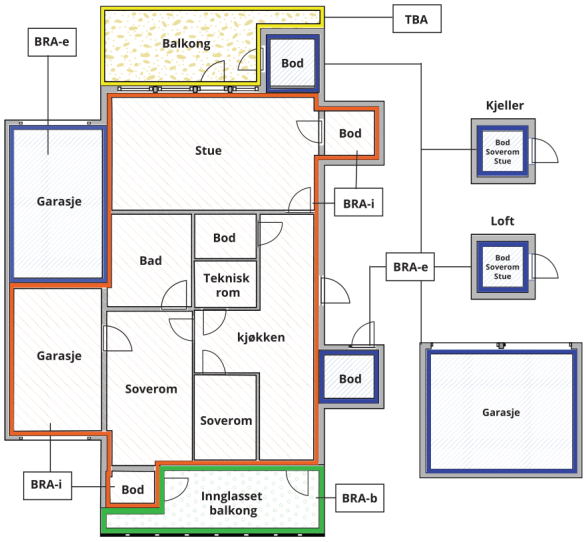
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	7
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**7**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Byggets kompleksitet gjør det utfordrende å måle bruksarealet (BRA) nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge eier er det utført diverse håndverkstjenester i regi av tidligere eiere.

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Ishan Bhandari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	242		0	9637.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vetlandsveien 97 B

Hjemmelshaver
Vetlandsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/VETLANDSVEIEN BORETTSLAG	950084545	H0201		Neupane Anjana, Bhandari Ishan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
165

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 18.11.2027

Vetlandsveien 97 B, 0685 OSLO

MEGLERAVDELING
Eiendomsmeglerne AS

EIENDOMSTYPE
Leilighet

OPPDRAGSNUMMER
202260434

SKJEMAET ER UTFYLT AV
Anjana Neupane og Ishan Bhandari

OVERTATT
08.2024

FORSIKRING
Ingen boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Anjana Neupane) Ja, hele eiertiden. (Ishan Bhandari) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Nei

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ishan Bhandari	**2026-11-23**	**Anjana Neupane**	**2026-11-18**

Identification

bankID Ishan Bhandari

Identification

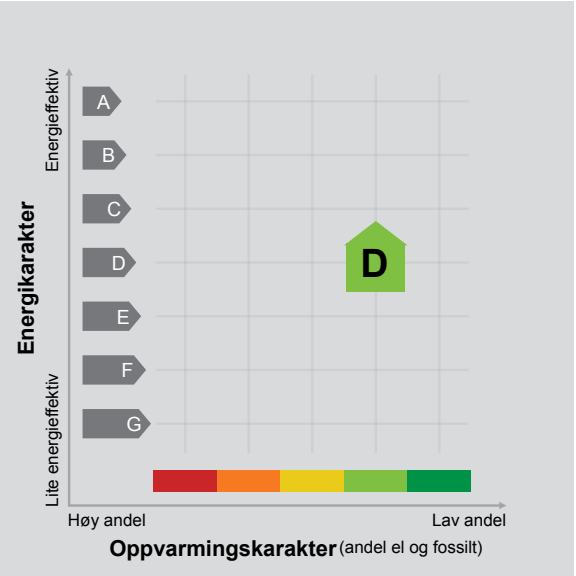
bankID Anjana Neupane

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0685
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80332971
Merkenummer	Energiattest-2025-211876
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Vetlandsveien 97B	80332971	H0201	0	0	165
Vetlandsveien 97D	80332971	H0201	0	0	169
Vetlandsveien 97C	80332971	H0201	0	0	167
Vetlandsveien 97C	80332971	H0202	0	0	168
Vetlandsveien 97B	80332971	H0202	0	0	166
Vetlandsveien 97A	80332971	H0202	0	0	164
Vetlandsveien 97B	80332971	H0301	0	0	269
Vetlandsveien 97C	80332971	H0301	0	0	271
Vetlandsveien 97D	80332971	H0301	0	0	273
Vetlandsveien 97A	80332971	H0302	0	0	268
Vetlandsveien 97C	80332971	H0302	0	0	272
Vetlandsveien 97B	80332971	H0302	0	0	270

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	22.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	22.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	22.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	22.03.2017

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	120 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,46 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.3.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	87,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 876 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	177,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 837 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	177,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 876 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 693 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 182 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 876 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	40,4 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 122
VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

!"## $%&'%()*#+& %'% ,-./012 ,3,0%456,--2./7

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

18&"%9")%()*#+& &:

14. april 2026 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus.

;< #%!8$%*& ## %=(%()*#+& &>

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

28!)%&'%? @8$A '$B

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

Med vennlig hilsen,
2&C) &%'% ,-./012 ,3,0%456,--2./7

Sak 1

8 B%8<%#+& A)

D)8<%&'%E)&8 :%
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.

F")* 8B%&'%< A&8!%
Lillian Slaaen er valgt.

Sak 2

7"A!G $$'$B%8<%A %*& ## ?) H'B A

D)8<%&'%E)&8 :%
Alminnelig (50%)

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

F")* 8B%&'%< A&8!%
Det ble foreslått å anse frammøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

8 B%8<%=)"&"!" <'&$)

D)8<%&'%E)&8 :%
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

F")* 8B%&'%< A&8!%
Velges i årsmøtet

Sak 4

7"A!G $$'$B%8<%#+& '$$!8 '$B $

D)8<%&'%E)&8 :%
Alminnelig (50%)

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

F")* 8B%&' %< A&8!%

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

I)*)8==")&%"B%()*) B$*!8=

D)8<%&' %E)&8 :%

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

F")* 8B%&' %< A&8!%

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

A BB

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

Sak 6

F8*&* H * %8<%@"$")8))

D)8<%&' %E)&8 :%

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485.000.-

F")* 8B%&' %< A&8!%

Styrets godtgjørelse settes til kr 485.000.-

Sak 7

8 B%8<%&' '&*<8 B&

6")%"B%!8$A'A8&)

8 B%8<%J%*&C) A)%Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lillian Slaaen

8 B8<KL*&C) # A #Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Dingtorp
- Stian Gullner Klasbu

8 B8<KL*&C) # A #Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som 'styremedlem :

- Bartek Kaminski
- Stine Hallen

8 B8<KL<8)8# A #Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Eriksen
- Stine Larsen

8 B8<KL<8 B!"#'& Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Mona Langbråten
- Sigbjørn Nerland

Sak 8

8 B8<A B8&)&'5452B $)8 9")*8# '$B

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

6")"B!8$A'A8&)

8 B8<JA B8&Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Lillian Slaaen

8 B8<JL<8)8A B8&Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Cathrine Dingtorp

Sak 9

3$$!G+=*M%"B%A)'9&*!"*&$8A)%*"#%<'%=(+= %A)*"#%?") H* 8B &%'$$9+))%(%E8BB % # A%=)'A E8BB &

F")* 8B%9) # # &%8<:%
Ivar Melby, Vetlandsveien 95 A

D)8<%&'%E)&8 :%
Alminnelig (50%)

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

2&C) &*%'$$*&' '$B
Styret har undersøkt kostnad: Det vil koste ca. kr 8 000 - 10 000 å gå til innkjøp av to flagg. Eventuelt tillegg for å heve og senke flagget utenfor offisielle flaggdager vil tilkomme.

F")* 8B%&'%< A&8!%
Styret i Vetlandsveien Borettslag bes i kommende periode å undersøke hvilke innkjøps- og driftskostnader som vil påløpe dersom borettslaget innfører praksis med å flagge med prideflagget i juni, eventuelt under Oslo Pride, hvert år. Styret bes legge fram en samlet vurdering, inkludert eventuelle kostnader og praktiske løsninger, for neste ordinære årsmøte.

Sak 10

F 8BB'$B%N$A)%O)'A

D)8<%&'%E)&8 :%
Alminnelig (50%)

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

2&C) &*%'$$*&' '$B
Dersom det vedtas at det skal flagges i borettslaget, så er styrets innstilling at det flagges under Pride-uken i Oslo, ikke hele juni måned.

F")* 8B%&'%< A&8!%
Borettslaget går til innkjøp av flagg og flagger under Pride-uken i Oslo.

Sak 11

6 <'A)'$B%8<%=8)!)'$B*) B # $&

D)8<%&' %E)&8 :%

Alminnelig (50%)

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

F")* 8B%&' %< A&8!%

Revidert parkeringsreglement vedtas.

A BB

4. Renskrevet_Parkeringsbestemmelser for Vetlandsveien Borettslag_tilrevidering.docx.pdf

Til generalforsamlingen i Vetlandsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950084545, KLIENTNR. 122

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo,09.03.2026
Styret i Vetlandsveien Borettslag

Lillian Slaaen Kaltrina Cimili Cathrine Dingtorp

Matilda Tullia Von Sydow

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	155 203
SUM VASKERI	**155 203**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 14
BYGNINGER

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

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

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

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

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

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	650 000
SUM KOSTNADER	**650 000**

SUM ENERGIAVREGNING	**-572 500**

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

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

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

NOTE 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 10,24 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal Vaktmestersentral og utgjør kr 4 110 682-.

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

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

NOTE 23
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-417 746**

NOTE: 24
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 25
BORETTSINNSKUDD

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

ÉŘŤIJŰlnŸIIŘŊIJlŸIŤŘŰÇIIJlŊIJŰIJIċünŸI+ċůŭŘŰŊlőċIl+q!IIJqlċ2őŸüŤqlNOl+q!IIJůəqIJIŘlŘlqŘüüIJŊŊlqŘüt'ŸIqIJIIJlċŤp
őŸĦůəqIJIlŸŊlċIÂIJŘŤ+ůəqIJIl2IJŤlÂIJőŸ2l

ÖqhəIqll2IJŤüŘt'IJőŸüŤ+ċIÂIJŘŤ
]IəŰŰċIÂIJŘŤoəqÂIJŤIŘŰŊlċ2lt'ċÂIJülqŘüüü!+ůċ+qlGğlGċIt'IJIŘŰŊ+Güċ++IJŰləqIJŰnŸIlélJqüċŰŤ+2IJŘIJŰllYΞRl+ċůql
t'ċÂIJüŊIəhqlGğlüIJt'IJGüċ++IJŰləqIJŰnŸIlYNoYOkl IÂIJŘŤIJŰIJl2ċIlŰəŤ2IJŰŤŘŊIJlnŸIlğlIIJIJqċÂüIJIIJlü!+lŘl
ü!+ůċ+qIJŰIJkl

§ůIğŤIJqləqIJŰnŸIluċůGőIJŘů2IJŘIJŰll=Ξ6lŰ!lċ+hċüqRlŸŊləqÂIJŤIŘŰŊlċ2lůəIkl !qqlIIJt'ť2IJIt'llJIllJqċÂüIJIqkl
7IJt'üċŊIJüŘŊ2Ř+lÂüIJlIIJt'ť2IJIt'IJqlGğťţəIqlIIJqqlIJqqlIJIlċqlŤIJql2ċIlGğlGüċ++klélŰőċIlŸIŤIIJlŘŰŰIJlGğləqÂIJŤIŘŰŊlċ2l
ŤIJqqIJRlŸŊl2Řül+GIJIIIJlŸůIğŤIJqlċ2lůIJŤlqŸl+qIJŘŰÂüŸť't'IJIkl

xċůGIJIlGğl+2ċüŊċŰŊ6lǰIJIIJlċ2lŤIJl+qŸIIJlü!+ůċ+qIJŰIJl+Ÿůl IJIlůŸŰqIJIqlůŘŤqlGğlő2IJIl+2ċüŊċŰŊlőċIl2ÇIql
Rlə+qċŰŤkl ŸIJŰllJIl+t'Řhq|Jqlləqlqŕ ŤüŘŊIJIIJkl[ŸIləq+t'ŘhqŘŰŊlċ2lü!+t'Rü ŤIJIlőIJIRl ůğůċŰlőċlüŘhqRlŸŊlü!+t'Rü ŤIJŰIJl
IJIl2IJüŤŘŊlŤ!IIJklEqqIJIlċ2qċüIJlůIJŤlIJüIJt'qIŘt'IJIRlÂüIJlŤIJlIIJ+qIJIIJŰŤIJlüċůGIJŰIJl+t'ŘhqIJqləqlqŘülůIJIlőŸüŤÂċIIJl
ŸŊllJQIJt'qŘ2IJlü!+ůċ+qIJIlbxE?b0

ÑŘüÂċt'IJÂIJqċüŘŰŊlcċh+ũəŰŤlŸŊlIJt'+qIċŸIŤŘŰÇIlt'ċGŘqċüŘŰŰt'IIJ2ŘŰŊ
ÑŘŤüŘŊlŘlhţŸIlůŸqqŸt'l2RlIJqlqŘüÂċt'IJÂIJqċüŘŰŊ+t'Ic2lhŸIlŤIJl+Ř+qIJlqIIJlğIIJŰIJRlGğlĦċ0lt'llΦPM MMMkl[IJŘüIJŰlőŸ+l
cċh+ũəŰŤlÂüIJlċ2ŤIJt't'IJqlŘlhŸIÂŘŰŤIJŰ+IJl ůIJŤlJŰllIJ2Ř+ţŸŰkléIJŤlGIŘ+hċ+q+IJqqIJŰ+IJlċ2l2ğlċ2qċüIJRlÂüIJl
GIJüüIJq+lÂIəť'qll+Ÿůl GIŘ+ŊIəŰŰüċŊhŸlhţIJIŰ2ċlůIJkléIJŤlJŰhIJŘülÂüIJlŘt'IJlŤIJŰŰIJlŸGGţəqIJlqlŤċlGIŘ+IJŰlGğl
GIJüüIJq+lƏt'qIJlÂIJqlċt'qIJŘŊkÑŘüÂċt'IJÂIJqċüŘŰŊ+GIJIŘŸŤIJŰlÂüIJlhċ+q+ċqqlqŘülNΞl ůğŰIJŤIJIRhlċl ůċl+lΞMΞPlqŘül
ůċl+lΞMΞΣkl

[ŸIlğləŰŰŊğlğlt'Ÿůl IJlÂċt'Gğlüŕť2ŘŤŘqlJq+ůIJ++ŘŊRl2IJŤqŸt'l+q!IIJqlIJŰllJt'+qlċŸIŤŘŰÇIlŘŰŰt'IIJ2ŘŰŊhlċl
ċŰŤIJü+IJŘIJIŰIJlqŘü+2ċIIJŰŤIJllqŘüÂċt'IJÂIJqċüŘŰŊ+t'Ic2IJqlGğlt'lΦPM MMMRlhŸIŤIJüqlGğlqŸŘŰŰÂIJqċüŘŰŊIJI6l
MNkMTk0ΞMΞPlŸŊlMNkMΦk0ΞMΞPk0

É!t'ť'IJüI!ŤŤŘŰŊ
2IüŘŊlI!ŤŤŘŰŊlc2l+!t'ülJIlŊŢIJŰŰŸůhəIqlŘlůċŘklEqqIJIlċqlŸIŤŰŘŰŊIJŰlůIJŤlŸÂüċqlJIlÂüIJlŘŰŰhəIqRlőċIl+q!IIJql
ő2IJIqlğlőċqqlI!ŤŤŘŰŊlc2l+!t'ülJIlŘl+!t'ť'IJü+t'əIlŸŊlt'ŢIJüüIJIIJkléť'ülJIləqIJŰlŸÂüċqlJIlÂüŘlhţIJIŰIJqRlŸŊlGğlŤIJŰŰIJl
ůğqIJŰlőċIl2Řlťüċlqlğl'ŸGGIIJqqőŸüŤIJlGüċ++lŸŊlŸIŤIJŰklÂğlŸGGI!ŤŤŘŰŊIJŰlRhţŸIlÂüIJlŸ2IJIlőəŰŤIIJl+!t'ülJIl
hţIJIŰIJqlhlċlt'ŢIJüüIJIŰIJkl

[ŢIJIŰIJŤIJl+!t'ülJIlůIJüüŸůücŊIIJ+llJqqlğlRlhəIlŤIJlŊŘ+l2ŘŤIJIIJlqŘül§GG+cllÉť'ŸülJlůə+Ř't'ŸIG+l'ŸGGlJůċlť'IJŤl
Gğl2ğIIJŰkl

ÂċIť'IJIŘŰŊ+Güċ++IJŰIJlÂüIJl'ŸGGůIJIt'IJqlGğlŰ!lRhţŸIl+Ÿůů IJkl

ÉqIIJqlŸŊlIJt'+qIċŸIŤŘŰÇIlŊIJŰIJIċünŸI+ċůŭŘŰŊ
cŘüŤIJlÅIJt'+qċŤlqIċt'ť'l+IJŊlhIcl+q!IIJqlŘlůcŘkl?IJqqIJlůIJŤhəIqlJlcql2RlőċŤŤIJllJqqll+q!IIJůIJŤülJůlhŸIlüŘqIJlŘl
őIJŰőŸüŤlqŘül2IJŤqlJt'qIJŰIJl2ğIIJkléRlőċŤŤIJlqŸl2ċüŊ6lJŰqlJŰlc2őŸüŤIJllJt'+qIċŸIŤŘŰÇIlŊIJŰIJIċünŸI+ċůŭŘŰŊl
ůIJŤl2ċüŊlc2l+q!IIJůIJŤülJůRlJüüIJllŊŢəIlJl2IJŤqlJt'qIJŰIJ+lŸIŤü!Tlůlll ǰJt'+ÂHIJülcŰnğlJŰŤIJlcŰqcüül
+q!IIJůIJŤülJůIJkléq!IIJqlücŰŤIJqlGğl+Ř+qlJlcüqlJIŰcqR2RlŸŊllJt'+qIċŸIŤŘŰÇIlŊIJŰIJIċünŸI+ċůŭŘŰŊlÂüIJl
c2őŸüŤqlNOkMΦk0ΞMΞPk09cqőIŘŰIJl?ŘŰŊqŸIGlÂüIJlIJqqIJlllŤIJqqIJlRŰŰ+qRüql+Ÿůl ŰIJ+qüIJŤIJIlRl+q!IIJqk0

2hcüü
éRlŸGGüIJ2ŤIJlcqlŤIJql+qcŤŘŊlŸhqIJIIJlÂüIJlŤəůGIJql+qŸIIJlůIJŰŊŤIJIlc2hcüül2IJŤlĦŸŰqcŘŰIJIIJŰlqŘül
2ct'qůIJ+qIJI+IJŰqIcüIJŰRlRl't'l+++IJqlxə!GIJ2IJŘIJŰoéIJqücŰŤ+2IJŘIJŰkl§ůIğŤIJqlÂüIJl+t'RüqlqqhlŸŊl2Rlt'ücIqIJlğlǯŰŰIJl
hŸI+ƏGüIJIIJŰl2Řct'2Řqq|JIŘŰŊIJIRlc2hcüüIJqlÂüIJlŤəůGIJqlqŘüÂċt'IJlŤIJIlŤIJqlt'Ÿůlhlc RlŸŊlůIJŤlIJŰl

ŀťIŕħqŀŘŋőIJŰ2IJŰŤIJüŀIJŸůċqŀ!qqIJIüŕŋIJIIJqŕüħIJüüIJI2ŕüüIJÂüŕGŸüŕqŕċŰůIJüŤqŏ?IJqqIJőċIŀŕťťIJŋŢIJŰqċqqŀŀIJŋŀŕŤIJŰŏ

ÅIJŰŀIJIŕŀJq
?IŕħqIJŰŀIJIŕIJqÂüIJċ22ŕťüIJqŀŘŤIJŀIJůÂIJIΞMΞPŏxIJŕIJqċťIJIŀċŀIJü2ŸGGŀŕŰüIJŕIJťŸŰqIċťqŀŕħŢŸIŏÉq!IIJqŀ
őċIŕŀIJŰGIJIŕŸŤIJőċqqŀƨqIċťqŀťŸŰqċťqŀůIJŤüIJŕIJqċťIJIħIIJůqŕüċ2qċüIJŰÂüIJIJŰŤIJüŘŋIqIJIůŕŰIJIqŀ2IJŤ
ğIŀŀťŕħqIJqŏ

fŰŰqŕüŀ2ŕŤIJIIJŀqğIüŸťċüIJŰIJIqŸůIJŏxŸťċüIJŰIJŀŀqŕüŀqċŰŤŀIJŋŰIJIŀŀIJŋŀŕťťIJħŸŀ2ŕŤIJIIJƨqüIJŕIJŀŀüŕťŀŤIJIJŀŕŀ
ŤċŋŏéŀÂƏIŀGğŀŀŕťqŀőċŀIJŰŀŋŢIJŰŰŸůŋċŰŋŀċ2ŀŤIJqŀIJüIJťqIŕťIJŀċŰüIJŋŋIJqRŀŀċůqüü!ŀRħğüċŋqŀŘŰŰŀžÂIJIŀIJqŦŏ
?IJŰŀŀqŸIIJRŀŋċůüIJŀIJŰŀŀIJůċŀŀťŕŰIJŰŀŘŰŰIJIŀqŀIJIħŸŀŀqŸŀqŕüğqċŀŀƨqƨqIJŰŀŤIJůŸŰqIJIŕŰŋċ2ŀŤƏIŏéŕÂƏIŀ
ƨŰŤIJIŀƏťIJŀůƨüŕŋőIJqIJŰħŸŀŤIJůŸŰqIJIŕŰŋGğŀŀqIJŤIJqRŀüŕťŀċqŀŤIJŰŀťċŰħIċťqIJŀŀƨqRŀůŕŰŤIIJŀŤIJüIJIŏ
~ċŀťŕŰIJŰŀIJIŀŀğGċŀŀŀŋċůIJüŀċqŀŤIJqŀIJIŀŀŕŕťŸħŸIħċIüŕŋċ2hċüüŀƨŰŤqŀIƏIŀIJqŦŏŏьċŀÂIJŀqьŏ

?IJqŀIJIŀƏŰŀťIJüŕŋğŀÂIƨťIJŀŰŸIJŀċ2ŀGüċŀŀIJŰŀŀŸůŀIIJŰŀIJIŕIJqŀÂIƨťqIJRqŕüğŀIJqċÂüIJIIJŀüƨŰŀŢIŸůoŀGŕŀIJIŸůŀ
ħŸIőğŰŤ2IJIťIJIIJŀŀŸůŀőċIŀŸGGŤIċŋŀŘĤŸIIJqqŀüċŋIJqŀŸ2IJIŀqŘŤŏŀfŀŤċŋŀőċIŀ2ŕŘŕťťIJŀċŰŰIJqŀğqŕüÂ!ŀIJŰŰŀ
ŀq!IIJťŸŰqŸIIJqRŀŤIJqŀIJIŀŘŰŋIJŰŀŋŸŤŀüƏŀŰŕŰŋoŏŀ

7IċŰŰqŀJqqŕŰŋ
fŀħŸIÂŕŰŤIJüŀIJŀůIJŤŀIƏIpŀŸŋŀ2ğqIŸůŀIIJőċÂŕüŕqIJŕŰŋIJŰRŀŸůŀÂüIJŀċ2ŀüƨqqŀJqŀŘŀΞMNΦRőċIŀŤIJqŀŘŀJqqŀJIqŕŤŀ2ŕŀqŀ
ŀIJŋŀğ2ÇIIJŀŋċŰŀťIJŀŸůħċqqŀJŰŤIJŀůċŰŋIJŰŤIJŀÂIċŰŰqŀJqqŕŰŋŀŘŀƏIħƏIŕŰŋIJŰIJŀŘŰŰŀůŸqŀIƏIŀţċťqŀJŰIJŀGğŀ
t'ţƏťťIJŰŀŕŤIJŰŏÂIJťüċůċŀţŸŰŀħIŕŀqŀJŰŀGğŀħIJůğŀIJIŀƨqŀċqqŀŘŀħŸIÂŕŰŤIJüŀIJŀůIJŤŀċ2ŤIJťťŕŰŋŀŸŋŀƨqÂIJŤIŕŰŋŀ
ċ2ŀÂIċŰŰqŀJqqŕŰŋIJŰŏŀfŀĵIJIIJŀůğŰIJŤIJIŀőċIŀŀqŀ!IIJqŀőċqqŀüƏGIJŰŤIJŀŀŤŕċüŸŋŀůIJŤŀÉċŰŀŀ7!ŋŋŀŸůŀŤIJqqŀJŏ?IJqqŀJŀ
őċŀ2ÇIqŀIJŰŀqŕŤťIIJ2IJŰŤIJŀGIŸŀIJŀŀŀğħƏüŋIJŀŸGGRŀůIJŰŀ2ŘŀIJqqIJIŀGIŕŀŀGğŀŀċůċIÂIJŕŤŀ2ŕüŢIJŰŀqŕüŀÉċŰŀŀ7!ŋŋŀ
ħŸIŀğħğŀƨqÂIJŤIIJqŀŀŤIJqqIJŀŘŰŰIJŰħŸIŀŤIJŰŀƨq2ŕŤIJŤIJŀŋċIċŰqŕIJŰŏéŕőċIŀőIJüIJŀqŕŤIJŰŀťŕ2ċüŕqIJqŀŀŢIJťťIJqŀŀŤIJqŀ
ţƨIŕŤŕŀťIJŀůIJŤŀ2ğIŀċŤŕ2Ÿťċqŏ

fŰŰüIJŤŰŕŰŋŀ2ŕŀŀÂüIJŀŀĦċŏNΠMŀüIJŕüŕŋőIJqIJIŀŀŢIJťťIJqŀÂċŀIJIqŀGğŀŀqŕťťGIƏ2IJIŀŕŀőIJüIJŀÂŸIIJqqŀüċŋIJqŘŀŸŋŀċ2ŀŤŕŀŀIJŀ
őċŤŤIJŀĦċŏΠMŀÂIJőŸ2ŀħŸIŀƨqÂIJŤIŕŰŋŏŀEIħċIŕŰŋŀħIċŀŀŤŕŀŀIJŀÂüIJŀÂIƨťqŀŕŀŤIJqŀ2ŕŤIJIIJŀċIÂIJŕŤIJqŀħŸIŀqIJqqŕŰŋŏŀ
?IJqŀIJIŀŕťťIJŀŀŰƏŤ2IJŰŤŕŘŋŀůIJŤŀqIJqqŕŰŋŀGğŀÂIJŋŋIJŀŀŕŤIJIRŀŀŤIJŀqŸüIJŘüŕŋőIJqIJIŀŀŤIJüIJIŀŀŢċťqRŀŀŤIJqŀőŸüŤIJIŀŀqŸIqŀ
ŀIJqqŀğŀŋŢƏIIJŀŀŤIJqqIJħIċŀŀŤIJŰŀŀŕŤIJŰŀŀŸůŀőċIŀÂIJqŸŰŋŀůŸqŀŀŢċťqRŀŸŋŕťťIJŀŋŘGŀŏéğIŀGIŸŀŢIJťqüIJŤIJIŀŕŀ§7§É
ÂIŸŀŢIJťqŀőċIħƨüŋqŀőIJüIJGIŸŀIJŀŀŀŰŰRŀŸŋŀőċIŀŀċůq!ťťIJqŀŕŀŤIJŰŀüƏŀŰŕŰŋIJŰŀŀŸůŀŰğŀIJIŀ2ċüŋqŏ

ŀÂIJŕŤIJŰIJŀůIJŤŀƨqÂIJŤIŕŰŋŕŀIIJŀqIJIIJŰŤIJŀüIJŕüŕŋőIJqIJIŕŀÂŸIIJqqŀüċŋIJqŀIJIŀGğŋğIJŰŤIJŏ?IJqŀŀIJqqIJŀŀċ2ŀijŰŀŤċŋŀ
GIJIŀŸGGŋċŰŋŏ

[IIJůŤIŕħqŀGüċŰŀ2ŕüŀ2ċŀŀüIJŀŀŤIJŰŀIJŰťIJüqIJŀÂüŸťťŕŀŋŸŤŀqŕŤŀħƏŀŀċIÂIJŕŤIJŰIJŀŀťċüŀŀţŢIJŏ

ÅIJŋƨüċqŸIIJI
fŀIJqqIJIťċŰqŀċ2ŀIƏIpŀŸŋŀÂċŤIJIŸůŀIIJőċÂŕüŕqIJŕŰŋIJŰьŸŋŀIIJqqŀIJqqIJIŀIIJťüċůċŀţŸŰŀħIŕŀqIJŰŀƨqüƏGьőċIŀ
ŰŸIJŰŀIIJŋƨüċqŸIIJIьqIJIůŸŀqċqIJŰqŕüŀ2ċIůIJťċÂüIJŰIJGğÂċŤьťŸIqŀüƨqqIJqŏfŀŤIJŀǰIJŀqIJqŕüħIJüüIJŰIJŀőċIŀŤIJqŀ
ŀůIJüqŘŸŋŀIIJŋƨüċqŸIIJŰIJŀőċIŀőċqqŀůIJüqIJŀťċŤIJIŏÉŕťŕŰŋIJŰőċIŀÂüŕqqŀƨqŕŰŋIJŰőċIŀÂüŕqqŀƨqŕŰŋIJŰőċIŀÂüŕqqŀƨqŕŰŋIJŰőċIŀ
ÂüIJŀŀIJťŀťIJhIJťqIJqIJůŸŀqċqIJIŀŀIJŰŤqŕüħċÂIŕťċŰqŘ[IċŰťŕťIJhŸIƨƨƨ

É¶!IIJ¶ØŰł t'IJ¶ŔŁ¶ŋĊŰŋł GŁŰt'¶IJ¶ğ¶hğŁIIJŋŁüċ¶ŸIIJŰIJ¶ł t'Ŕh¶IJ¶Ł¶ůIJŰ¶2IJIt'IJŰ¶GIŸŤŁł IJŰ¶ŔŁüIJ2IJIĊŰŤəI¶ IJüüIJI¶ŤŔł¶IŔÂŁ¶əI¶2ŔŁ¶ŋŢəIIJ¶ŤIJ¶qIJK¶?É7¶őĊI¶t'ŸŰt'üŁŤIJI¶ůIJŤ¶Ċ¶¶ŤIJ¶qIJŔt't'IJ¶Ł¶ŋŢəI¶¶IJŰ¶hĊIIJ¶Ł¶Ÿ2IJI¶ŤIJ¶ ŰŸI ůĊüIJK¶ üüIJ¶őĊI¶həI¶q¶¶ŔüŁ¶t'IŔŰŋł Ł¶t'IŸůŘŰŋK¶Âğ¶ÂĊt'ŋIŁŰŰ¶Ċ2¶ŤIJ¶qIJ¶őĊI¶ł¶q!IIJ¶t'ŸŰt'üŁŤIJI¶ůIJŤ¶Ċ¶¶2Ŕ¶ Ŕt't'IJ¶qĊI¶t'Ÿł¶qŰĊŤIJŰ¶ůIJŤ¶ğ¶t'Ŕh¶IJ¶Ł¶q¶Ċüü IJK¶

éŔ¶ĊŰÂIJhĊüIJI¶Ċq¶ŤIJ¶ł Ÿ ů¶ƏŰł t'IJI¶ł ŔŰ¶IIJŋŁüĊqŸI¶ł t'Ŕh¶IJ¶Ł¶q¶IJ¶ŤŸŰqĊt'qIJI¶ÂŸIIJqq ł üĊŋIJq ł ¶IJüIJt'q IŔt'IJI¶?ĊŰŔIJü¶ ь2ŔĊ¶2Ċt'q ůIJł qIJI ł IJŰq IĊüIJŰь¶Ÿ ů¶Ł¶t'Ŕh¶qŔŰŋ¶qŔü¶ĊŰŰIJŰ¶ ůŸŤIJüüK¶Öq ł t'Ŕh¶qŔŰŋ¶Ł2Ŕü¶2ÇIIJ¶ŤIJŰ¶IJŰt'IJüq¶J ł¶ t'Ÿ ł qŰĊŤK¶

uŸ ůGIŔ ůĊq¶ŸIÂŔü

uŸ ůGIŔ ůĊq¶ŸIÂŔü¶ÂüIJ¶ÂIJł qŔüq¶YK¶Ÿt'q¶ŸÂIJIK¶É¶!IIJ¶ő¶I¶2IJŤq¶Ċq¶q¶ğ¶IIJŤŁł IJIIJ¶ĊŰq¶Ċüü¶ğIüŔŋIJ¶t'Ÿ ůGIŔ ůĊq¶ŸIÂŔü¶IJI¶ hIĊ¶q¶Ÿ¶qŔü¶IJŰK¶ IJł qIJ¶t'Ÿ ůGŔ ůĊq¶ŸIÂŔü¶Ł2Ŕü¶ŤIJIhŸI¶ÂüŔ¶qŔü¶őƏł qIJŰK¶2I ł Ċt'IJŰ¶qŔü¶ŤIJqq¶IJI¶hƏI ł q¶ğ¶ ł GĊIIJ¶t'Ÿ ł qŰĊŤIJIA¶ ůIJŰ¶Ÿŋƒğ¶ğ¶ĊŰł 2ĊIüŔŋŋŢəIIJ¶ŤIJŰ¶IJŰt'IJüq¶J¶IJŔIJI¶hŸI¶hŢIJIŰŔŰŋ¶Ċ2¶Ċ2hĊüüK¶7IJÂŸIJIIJ¶őĊI¶ ŋIĊq Ł¶q Ł¶üŋĊŰŋ¶Gğ¶ŋŢIJŰŰ2ŔŰŰŔŰŋł ł q Ċł ŢŸŰIJŰIJA¶§ł üŸ¶2IJŤ¶Âł Iƨt'¶Ċ2¶§ł üŸpŰƏt't'IJüK¶?IJq¶ł t'Ċü¶Ŕt't'IJ¶üIJŋŋIJł ¶ ł ƏGGIJü¶ŔhIJüüIJł Ÿ ů Ig ŤIJI¶ŔGğ2IJŰq¶J¶Ċ2¶őƏł q¶JŰK¶ üq¶ĊŰŰIJq¶¶JŰŰ¶!t'ü¶JI¶Ÿŋ¶Âł IŰIJ2ŸŋŰIJI¶ŔŁt'ŢIJüüIJI¶J¶2Ŕü¶Âü Ŕ t'Ċł q¶Jq¶hŸI¶qüƏGIJŰŤIJ¶Ÿŋ¶t'Ÿ ł qŰĊŤIJI¶hŸI¶ŤIJqq¶J¶2Ŕü¶ÂüŔ¶hĊt'qƨIJI q¶ŤIJŰ¶IJŰt'IJüq¶J¶ÂIJÂŸIJI¶ŤIJI¶2Ŕ¶t'ĊŰ¶ ŔŤIJŰqŔžł IJI¶J¶¶JŔIJK¶

éŔ¶ ůŔŰŰIJI¶Ÿ ů¶Ċq¶2Ŕ¶őĊI¶qŔüőIJŰŋIJI¶qŔü¶ŋIĊqŔł Ł¶ƨq¶üğŰK¶

éĊŰŰqIJ ůGIJIĊqƨI¶Ÿŋ¶2ĊŰŰqI!t't'¶Ŕ¶élJqüĊŰŤł2IJŔIJŰ¶ΦP¶ŸŋK¶ΦT
ÉŸ ů¶IJŰ¶ŸGGhƏüŋŔŰŋ¶Ċ2¶2IJŤqĊt'hIĊhŢŸIğIIJq ł ¶ŋIJŰIJIĊühŸI ł Ċ ůüŔŰŋƦőĊI¶ł q!IIJq¶t'ĊIqüĊŋq¶ƨqhŸI ŤIŔŰŋIJŰIJ¶ ÂIJÂŸIJI¶JŔ¶élJqüĊŰŤł2IJŔIJŰ¶ΦP¶ŸŋK¶ΦT¶őĊI¶ ůIJŤ¶2Ċl ůq2ĊŰŰ¶ŸŋK¶2ĊŰŰqI!t't'¶ŔhŸI ů¶Ċ2¶IJŰ¶ ł GƏIIJƨŰŤIJI ł Ət'IJü ł IJK¶?IJqq¶J¶IJI¶ŤIJ¶qŸ¶IJŰIJł q¶JK¶ÂüŸt't'IJŰIJŔ¶ÂŸIIJqq ł üĊŋIJq¶ł Ÿ ů hğI¶üIJ2IJI q¶2ĊŰŰhIĊ¶ üIJŤŰŔŰŋIJŰ¶ł Ÿ ů¶ŋğI¶Ŕ¶ÉŁ!JŰğł2IJŔIJŰ¶2ŔĊ¶IJŰ¶ł qŔt't'üIJŤŰŔŰŋł qŔü t'ŸÂüŔŰŋ¶qŔü¶GIŔ2Ċq¶üIJŤŰŔŰŋ¶Ŕ¶GĊIt'IJŰ¶Gğ¶ ŰIJŤł ŔŤIJŰ¶Ċ2¶ÂüŸt't'IJŰIJK¶

éŔ¶őĊI¶őĊq¶q¶ÂIJhĊIŔŰŋ¶ ůIJŤ¶IƏI¶üIJŋŋIJI¶¶Ÿŋ¶2ÇI q¶Ŕ¶t'ŸŰq Ċt'q¶ ůIJŤ¶éĊŰŰp¶Ÿŋ¶Ċ2üƏGł IJq Ċq¶IJŰ¶ьé éь¶é é¶ ÂIJt'IIJhq¶JI¶Ċq¶ŤIJq¶IJI¶q!t't'¶Gğ¶ΠpΠ¶P¶Âĉ I¶Ŕ¶ŤIJIIJł ¶őŸ2IJŤ¶üJŤŰŔŰŋ¶őŽŔü t'IJq¶IJI¶ŰŸI ů ĊüqK¶éŔüIJł IJI¶Ċ2¶ 2ĉIŔIJIIJŰŤIJ¶q!t't'¶Ŕ¶ΦP¶ŸŋK¶ΦT¶ƨq¶JŰ¶ğGIJŰÂĊI¶gł Ċt'¶Ÿŋ¶ğüq¶JI¶IJ¶GğŔŰŰqĊt'IJq¶ ůğł t'Ŕhq¶J ł 2IJüŤŔŋ¶őGĠŔŋ¶ ь ŤIJq¶IJI¶ ů !IJ¶ŋIƨł ¶Ÿŋ¶ŋIƨ ů ł Ŕ¶2ĊŰŰŔŰŰqĊt'IJqь¶

éŔ¶őĊI¶ÂIJł qŔüq¶hJŔüł Ət'hŸI¶ğł IJ¶Ÿ ů¶ŤIJq¶t'ĊŰ¶2ÇIIJ¶ŤIJü2Ŕł ¶ł q¶JŰŋq¶J¶2IJŰqŔüJI¶Gğ¶üIJŤŰŔŰŋIJŰ¶ŰIJŤ¶qŔü¶ őŸ2IJŤ2ĊŰŰüIJŤŰŔŰŋIJŰK¶[IŸł q¶JŰ¶őĊI¶ŋŢŸIq¶ŤIJq¶2ĊŰł t'IJüŔŋğt'Ÿ ů ůIJq¶ŔüIJ¶ůqŔł IJŰ¶IJA¶ ůIJŰ¶Ůğ¶IJI¶ĊIÂIJŔŤIJq¶Ŕ¶ ŋĊŰŋK¶Ét'¶üüIJ¶ŤŔł ł IJ¶2Ŕł IJ¶ł IJŋğ¶2ÇIIJ¶ŸIŤIJŰ¶2Ŕü¶ŤIJq¶ŔŋĊŰŋł IJqq¶J ł hIJŔł Ət'¶IJq¶J¶üIJt't'Ċł ŢIJ¶Gğ¶ ł qŔt't'üIJŤŰŔŰŋIJŰ¶ŔŰŰ¶qŔü¶ÂüŸt't'IJŰA¶Gğ¶ł q¶IJt't'IJq¶ ůIJüüŸ ů¶ŤIJŰ¶GIŔ2ĊqIJt'¶ ůIJŰ¶ŸŋK¶ÂüŸt't'IJŰIJK¶Eq¶ł Ŕł qIJ¶ ĊüqIJIŰĊqŔ2¶ł Ÿ ů¶ůğ¶ł ŢIJt't'IJł A¶IJI¶Ÿ ů¶IƏI¶JŰIJ¶Ŕ¶ƨŰŤIJI ł IJŰqIĊüIJŰ¶IJI¶ƨŰŤIJI ŤŔ ůIJŰł ŢŸŰIJIqK¶

[ŸIIJüƏGŔŋ¶IJI¶ŤIJq¶ŔŰŋIJŰ¶t'üĊI¶ğł ĊtŤł Ÿ ů¶ƨqGIJt'IJI¶ł IJŋA¶ ůIJŰ¶2Ŕ¶ŏğGIJI¶ğ¶ŽŰŰIJ¶ƨq¶Ċ2¶ŏ2Ċ¶ł Ÿ ů¶ŋŢəI¶ hŸIğI ł Ċt'IJI¶ƨł q¶ĊÂŔü¶qIJ ůGIJIĊqƨI¶Ÿŋ¶q!t't'K¶¶

sƨüIJŋIĊŰqIJŰŰŔŰŋ¶
sƨüIJŋIĊŰqIJŰŰŔŰŋ¶ÂüIJ¶Ċ2őŸüŤq¶OMK¶NNK¶ΞMΞP¶ůIJŤ¶t'ŸIG ł A¶ŢƨüIJŰŔ ł ł IJA¶GIJGGIJIt'Ċt'IJI¶ŸŋK¶ŋüƏŋK¶éŔ¶2Ċ¶Ŕt't'IJ¶ ł ğ¶őIJüŤŔŋIJ¶ůIJŤ¶2ÇIIJq¶ŤIJŰŰIJ¶ŋĊŰŋA¶ ůIJŰ¶ŸGG ůƏqIJq¶2Ċ¶üŔt'IJ2IJü¶ƨGğt'üĊŋIJüŔŋr

Ét'ŔüqŔŰŋ¶ƨqIJŰhŸI¶élJqüĊŰŤł2IJŔIJŰ¶YN
ÅIJŰŸ2Ċ ł ŢŸŰł p¶ŸŋK¶ŋŢIJŰ2ŔŰŰŔŰŋ ł IJqĊqIJŰьÅE] ь¶ł üIJq¶ůIJŤ¶qƏ ů ůŔŰŋIJŰ¶ŋIƨŰŰIJq¶GĊIt'IJIqIJ¶t'ŢəIIJqƏ!hŸIĊŰ¶ Ċ2hĊüü ł ÂIƏŰŰIJŰIJK¶Öqh ŸI ŤIŔŰŋIJŰ¶ŸGG ł qŸ ŤIJqqIJI¶Ċq¶7! ů ŔüŢəIJqĊqIJŰ¶ь7ò~ь¶hŸIJqŸt'¶IJŰ¶ł t'Ŕüq IIJŋƨüIJIŔŰŋ¶Ŕ¶ Ÿ ů¶Ig ŤIJqR¶ƨqIJŰ¶ğ¶Ŕ Ű2Ÿü2IJIIJ¶ÅE] K¶Éq!IIJq ł ¶őIJŰ2IJŰ ŤIJü ł IJI¶qŔü¶7ò~¶ůIJŤ¶əŰł t'IJ¶Ÿ ů¶ÂŔł qĊŰ ŤIJqŔü¶ł t'Ŕüq ŔŰŋR¶ ÂüIJt'ŸŰqĊŰq¶Ċ22Ŕł qK¶¶EqqIJI¶Ċq¶ÅE] ¶ł IJü2¶t'ŸŰqĊt'qIJq¶7ò~¶ŤŔIIJt'qIJ¶hŸI¶ğ¶hğ¶IJŰŤ¶IJq¶ŤIJŰŰIJ¶IIJŋƨüIJIŔŰŋIJŰ¶qŔü¶ GĊIt'IJŔŰŋ¶hŸIÂƨŤq¶Ÿŋł ğ¶hŸIĊŰ¶IIJŰŸ2Ċ ł ŢŸŰł GƨŰt'qIJqR¶ÂüIJ¶ŤIJq¶IJŰŤIJüŔŋ¶hŸIqŋĊŰŋK¶Ét'Ŕüq IJI¶IJI¶Ű ğ¶Gğ¶Gü Ċ ł ł A¶ Ÿŋ¶ł q!IIJq¶őĊI¶Ŕt't'IJ¶ ů Ÿqqĉq¶ł qqIJI¶ŰŔŋIJŋIJ¶ ůIJüŤŔŰŋIJŋIJ¶Ÿ ů¶ƨqhŸI ŤIŔŰŋIJŋIJ¶ ůIJŤ¶qƏ ů ůŔŰŋK¶¶

ŸIŊIJ↕ǴIŕ↕

Éą!IIJą‖ő¢I‖IJąc¢2ą¢ũIJ‖ůIJŤ‖ ŸIŊIJ↕ǴIŕ↕‖ǴğĄĤğŤIJ‖↕ąIə ůoŰIJąąũIJŕIJ‖ŕŭhIJũũIJ↕¢IIJ¢ũR‖↕¢ůą‖hŢIJIŰ2¢I ůIJR‖
hI¢‖MNЮMNЮΞMΞΣЮfl‖ŤIJŰ‖hŸIĤŕŰŤIJũ↕IJ‖őc‖2ŕ‖2¢ũŊą‖ [ŢŸIŤŤ'I¢hą‖↕Ÿ ů‖ũIJ2IJI¢Ű ŤəI‖¢2‖↕ąIə ů‖ŸŊ‖ŰIJąąũIJŕIJR‖ŤI¢‖
ŤIJ‖ũğ‖ũ¢2IJ↕ą‖¢2‖ũIJ2IJI¢Ű ŤəIIJŰIJ‖ŕ‖ŤIJŰŰIJ‖IəŰ ŤIJŰЮ‖

éċũŊIJąą‖2¢I‖IJŰťIJũąR‖IJąąIJI‖¢ą‖2ŕ‖ůŸąąŸť'‖ĤIJIIJŊŰŕŰŊIJI‖hI¢‖ ŸIŊIJ↕ǴIŕ↕R‖↕Ÿ ů‖2ŕ↕ąIJ‖IJą‖ĤIJą! ŤIJũŕŊ‖
ť'Ÿ↕ąŰ¢Ť↕IIJŤəť'↕ŢŸŰ↕ǴŸąIJŰ↕ŕ¢ũIJЮ ğI‖ŤIJ‖ũ¢‖ąŕũ‖ŊIəŰŰ‖ŤIJ‖hċť'ąŕ↕ť'IJ‖hċť'ąəIIJIą‖IJ‖ǴIŕ↕IJŰIJ‖ŸǴG‖ůŸą‖
ŸIŊIJ↕ǴIŕ↕R‖2ŕ↕ąIJ‖ŤIJą‖↕IJŊ‖¢ą‖2ŕ‖¢ũIJŰIJ‖Ǵğ‖hŢIJIŰ2¢I ůIJ‖2ŕũũIJ‖↕Ǵ¢IIJ ť'I‖ΦΣY‖MMM‖ǴIJI‖ğIЮ‖ą‖ŕũąŕũũIJŊŊ‖
Ÿ2IJI↕ť'IŕŤIJI‖2ŕ‖ŕť'IJ‖hŸIĤIəť'↕ąċť'IJą‖Ǵğ‖N‖TΠΣ‖MMM‖ť' ì ő‖ǴIJI‖ůğŰIJŤŕ‖ŰŸIJŰ‖¢2‖ǴIJIŕŸŤIJŰIJR‖ŰŸIJ‖↕Ÿ ů‖
↕ŕť'IIJI‖həũũ‖əąąIJũũŕŰŊ‖ő2IJI‖ůğŰIJŤЮ‖ÉIJąą‖↕¢ ů‖ũIJą‖hŸI‖ĤğŤIJ‖↕ąIə ů‖ŸŊ‖hŢIJIŰ2¢I ůIJR‖əąŊŢəI‖ŤIJŰ‖qŸą¢ũIJ‖
IJ↕ąŕ ůIJąIJ‖ğIũŕŊIJ‖ĤIJ↕Ǵ¢IIJũ↕IJŰ‖ť'I‖N‖MPM‖MMMЮ

Ñŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖
f‖hŸIĤŕŰŤIJũ↕IJ‖ ůIJŤ‖IəIp‖ŸŊ‖2ğąIŸ ů↕IIJőċĤŕũŕąIJŕŰŊIJŰR‖ĤũIJ‖ŤIJą‖ĤIJ↕ąIJ ůą‖¢ą‖2ŕ‖ť'əũũIJ‖↕əť'IJ‖
?É7oÉŕ2ŕũhŸI↕2¢IIJą‖Ÿ ů‖↕ũIJąąŕŰŊoċ22ŕť'ũŕŰŊ‖¢2‖ąŕÚ ǰəť'ą↕IŸ ů IJŰIJ‖2ğIIJK‖Éą!IIJą‖2¢I‖↕ŕť'IIJ‖Ǵğ‖¢ą‖ŤIJąąIJ‖2¢I‖
ŊŢŸIąR‖ ůIJŰ‖Ű‖ğI‖ŤŕI↕ť'əť'↕ŢŸŰIJŰ‖Ÿ ů‖ąŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖Ű‖ğőc‖‖ĤüəI↕↕IJą‖ŸǴG‖ŕŊŢIJŰR‖őc‖2ŕ‖↕ŢIJť'ť'IJą‖ŤIJąąIJK‖
ÉŕŕũhŸI↕2¢IIJą‖ʒŰŰIJI‖ŕŰŊIJŰ‖ŕŰhŸI ů¢↕ŢŸŰ‖Ÿ ů‖¢ą‖2ğIIJ‖ąŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖IJI‖↕ũIJąąIJąo¢22ŕť'ũIJąK‖

Ñŕũǰəť'ą↕IŸ ů ůIJŰIJ‖2ğIIJ‖őc‖həũŊIJŰŤIJ‖ť'¢Ǵ¢↕ŕąIJąa

ŤIIJ↕↕IJ	Űą¢ũũ‖Ǵũc↕↕IJI
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖TY	NΠO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖YM	NΠO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖YN	ΣO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖YΞ	NΠO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖YO	ΣOй
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖YP	ΣO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖YT	YΣ
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖ΦO	ΣO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖ΦP	ΣO
éIJąũ¢ŰŤ↕2IJŕIJŰ‖ΦT	ΦT
7ŢċIą2IJŕIJŰ‖N	ΣO
7ŢċIą2IJŕIJŰ‖Ξ	NΠN
xə!ǴIJ2IJŕIJŰ‖N	ΣO
xə!ǴIJ2IJŕIJŰ‖Ξ	ΣM
uċůǴőIJŕůƨIJŕIJŰ‖ΞΞ	ΣO

й[ŕŰŰIJ↕‖ŕť'ť'IJ‖ŕ‖¢IťŕŕƨIJąą‖qŕũ‖ÉŕŕũhŸI↕2¢IIJąR‖ůIJŰ‖ŤIJI↕Ÿ ů‖ŤIJą‖IJI‖qŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖Ÿ2IJI‖OM ů Ξ‖IJI‖ŤIJąąIJ‖ ůIJ↕ą‖
↕¢ŰŰ↕!ŰũŕŊ‖¢ť'ąŕ2ąą‖Éą!IIJą‖ũIJŊŊIJI‖qŕũ‖ŊIəŰŰ‖ΣO‖Ǵũc↕↕IJI

éğIIJ‖qŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖IJI‖‖Ĥ!ŊŤ‖IJąąIJI‖[ŸI↕ť'Ikhą‖~‖ŕ‖Ÿ ů‖qŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖əąŊ¢2IJ‖NΦΠYЮ?IJą‖IJI‖‖IJŰťũIJ‖IŸ ů‖əąIJŰ‖
2IJŰqŕũ¢↕ŢŸŰR‖ŰŸIJ‖↕Ÿ ů‖ŊŢəI‖IJŰ‖qŕũ↕q¢ŰŤ↕2əIŤIJIŕŰŊ‖¢2‖őƨIJIq‖qŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖ŰŸIJ‖IJŰťũIJIIJ‖IJŰŰ‖Ÿ ů‖ŤIJą‖
↕ť'əũũIJ‖2ǴIq‖həũũ2IJIŤŕŊIJ‖qŕũǰəť'ą↕IŸ ů‖ ůIJŤ‖ť'IŕŊ↕2IJŰqŕũ¢↕ŢŸŰ‖ŸŊ‖ŰəŤũ!↕¢Ũũ‖IJŊŊ

ƀNΦΠYƀ‖IŸ ů‖↕ť'¢ũ‖2ǴIIJ‖Ŋ¢↕↕‖ŸŊ‖q!ť'ť'↕ŕť'IIJ‖ŸŊ‖ŤIJą‖IJI‖őIJũą‖↕ǴIJ↕ŕIJũũIJ‖ť'Ic2‖↕Ÿ ů‖ůğ‖həŰŊIJ↕‖ŤIJI↕Ÿ ů‖ŤIJą‖
↕ť'¢ũ‖Jąą‖JI ůŸŰq‖JIIJ↕‖ť'¢ĤũIJI‖ŸŊ‖IəI‖ŕąŕũǰəť'ą↕IŸ ů ůIJą↕‖!q‖IJ‖ĤIJŊIJŰ↕ŰŕŰŊ↕2IJŊŊIJIoŤIJť'ť'IJЮ?IJąą‖JI‖IJ‖ŢŸIą‖
ŕ‖ąIŸ‖Ÿ ů¢ą‖IŸ ů ůIJŰIJ‖2¢I‖¢2ŕť'ũIJąR‖ŸŊ‖↕q!IIJą‖IJI‖ŕ‖ŊċŰŊ‖ůIJŤğŕŰŰőIJŰqIJ‖ąŕũĤəŤ‖hI¢‖ť'ŸŰ↕əũIJŰąʒI ů¢‖
↕Ÿ ů‖ť'¢Ű‖ŢəIIJ‖IJŰ‖2əI ŤIJIŕŰŊ‖¢2‖IŸ ů ůIJŰIJR‖↕¢ ůą‖t'Ÿ ů ůIJ‖ ůIJŤ‖hŸI↕ü¢ŊąŕũũəŕŰŕŰŊЮ

Öą2IJŰŤŕŊ‖2IJŤũŕť'IJőŸüŤ‖p‖Ñŕũ↕q¢ŰŤ↕I¢ǴǴŸIą
Éą!IIJą‖ő¢I‖ũIJŰŊIJ‖əŰ↕ť'IJą‖ğŕŊ¢ŰŊ↕IJąąIJ‖¢I‖ĤIJŕŤ‖ůIJŤ‖hŸIĤIJŤIŕŰŊ‖¢2‖ůəI‖ŸŊ‖↕2¢ũŊ¢ŰŊIJIЮ

Protokoll til årsmøte 2026 for VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 485.000.-

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

7. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Dingtorp
Stian Gullner Klasbu

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dingtorp
Stian Gullner Klasbu

'Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martha Enger
Bartek Kaminski

Følgende stilte til valg:
Martha Enger
Bartek Kaminski

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Eriksen

Anne Ringerike

Følgende stilte til valg:
Christian Eriksen
Anne Ringerike

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Langbråten
Sigbjørn Nerland
Mathilda von Sydow

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

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Slaaen

Følgende stilte til valg:
Lillian Slaaen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Dingtorp

Følgende stilte til valg:
Cathrine Dingtorp

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

Fremmet av: Ivar Melby, Vetlandsveien 95 A

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

Styrets innstilling

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

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

10. Flagging under Pride

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

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

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

11. Revidering av parkeringsreglement

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

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

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, 03.05.2023 og 17.09.2025

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 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

VETLANDSVEIEN BORETTSLAG

****

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

1. GENERELT

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

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

2. LEILIGHETENE

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

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

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

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

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

3. HUSDYRHOLD

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

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

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

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

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

4. MATING AV FUGLER/DYR

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

5. SØPPEL OG AVFALL

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

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

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

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

Papir og glass/metall kastes i egne containere.

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

6. VASKERIET

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

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

7. BALKONGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på balkongene.

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

8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

Håndverksarbeid, inklusive rørleggerarbeid, skal utføres forskriftsmessig av fagkyndig på

området.

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

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

9. PARKERING

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

10. OPPVARMING OG LUFTING

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

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

Det er ikke tillatt å montere elektriske vifter i luftelukene.

11. INNVENDIGE FELLESAREALER

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

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

Etter besøk i kjeller skal lyset slokkes.

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

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

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

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

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

skadevolder ansvarlig for kostnader ved skadeoppretting.

12. UTVENDIGE FELLESAERALER

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

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

Bruksplener bør brukes med forsiktighet etter snøsmelting.

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

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

Det er ikke tillatt med engangsgrill på fellesarealene.

12. MERKING AV POSTKASSE OG RINGETABLÅ

Postkassene skal merkes med postkasseskilt i plast og i riktig størrelse. Leilighetsnummer skal fremgå av skiltet, i tillegg til navn.

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

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

Både postkasseskilt og tablåskilt bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral.

13. KOMMUNIKASJON MED STYRET

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

14. ENDRING AV HUSORDENSREGLER

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

Parkeringsbestemmelser for Vetlandsveien Borettslag

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

1. Registrerte andelseiere kan leie parkeringsplass. Det kan kun leies en parkeringsplass pr. andelsleilighet.

2. Det forutsettes at medlem av husstanden er registrert som eier av bil.

3. Ved tildeling av garasje mister du retten til å ha parkeringsplassen i borettslaget.

4. Ved permanent fraflytting og framleie av leiligheten plikter andelseier å levere plassen tilbake til styret i borettslaget. Det er to måneders oppsigelse for parkeringsplass. Oppsigelse gjelder fra den 01. i måneden.

5. All tildeling av parkeringsplasser skal skje via styrets venteliste. Plassene tildeles etter ansiennitet regnet fra den dato det søkes om parkeringsplass.
6. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av privatbil. Parkering av lastebiler eller campingvogn/tilhenger/ bobiler er forbudt. Biler som står på parkeringsplassene skal til enhver tid være i forskriftsmessig kjørbar stand.

7. Har dere garasje skal det IKKE stå biler foran disse da dette er inne på borettslagets område.

8. Parkeringsplassene skal ikke benyttes til større vedlikeholdsarbeider på biler. Dekkskifte kan foretas på plassen.

9. Ansvaret for renhold og snømåking påhviler leieren av den enkelte plass.

10. Kvittering for innbetalt leie skal på forlangende fremvises til medlemmer av styret.

11. Styret i borettslaget fastsetter årsleien. Denne betales forskuddsvis. Dersom plassen er ubetalt etter betalingsfristens utløp, kan det bli utstedt kontrollavgift. Dersom leien ikke er betalt innen en måned etter forfall anses leieforholdet som opphørt, og plassen fristilles umiddelbart. Innbetalt leie refunderes ikke ved oppsigelse av plassen.

12. Ved innbetaling av leie for parkeringsplassen, aksepterer leieren reglementet. Overtredelse av dette vil føre til inndragning av plassen. Årsleien refunderes ikke.
13. Det er strengt forbudt å la ledningen henge igjen i strømuttaket når den ikke er koblet til bilen.

14. Ved gjentagelse av dette medfører dette tap av parkeringsplassen.
15. Det er montert i overbelastningsvern i boksene på 600watt.

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

/EBA

KOPI

Oslo, den 16/1-1961

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 146, bnr. 242, bl.C-8, Vetlandsvn. 97, Oppsal.

Journalnr.
53/3550

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
31/12-1957

Bygningens art
Våningshus

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

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

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

[redacted]
Bygningsinspektør
distriktsingeniør
T. Busch.

3000. 10-60. R. A. –

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	146/242 Vetlandsveien 97	Journalnr.	85/5786
Arbeidets og bygningens art	Fasadeforandring	Innlevert	22.11.85
Byggherre	Vetlandsveien Brl. v/Britta Nordby, Vetlandsvn. 95 A, 0685 OSLO 6		
Anmelder	Nordisk Byggfornyelse A/S, v/Leif Larsson, Rødtvetvn. 5 A, 0955 OSLO 9		

OHO/RJ

Oslo, den 31. desember 1985

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Vinduer må kunne pusses farefritt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vetlandsveien 97	Gnr.146, bnr.242	85/5786

Byggherre

Vetlandsveien Borettslag
v/Øyvind Mikkelsen
Vetlandsveien 83 B

0685 OSLO 6

AS/lw

Ansvarshavende

Byggm. Stefan Berggren
Rødtvetveien 5 A

0956 OSLO 9

Dato
23.01.1991

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 12.06.2019

Deres ref.: Tor Bjærum | Vår ref.: 201705802-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VETLANDSVEIEN 97 A-B	Eiendom:	146/242/0/0
Tiltakshaver:	VETLANDSVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Vetlandsveien 97 A-B

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

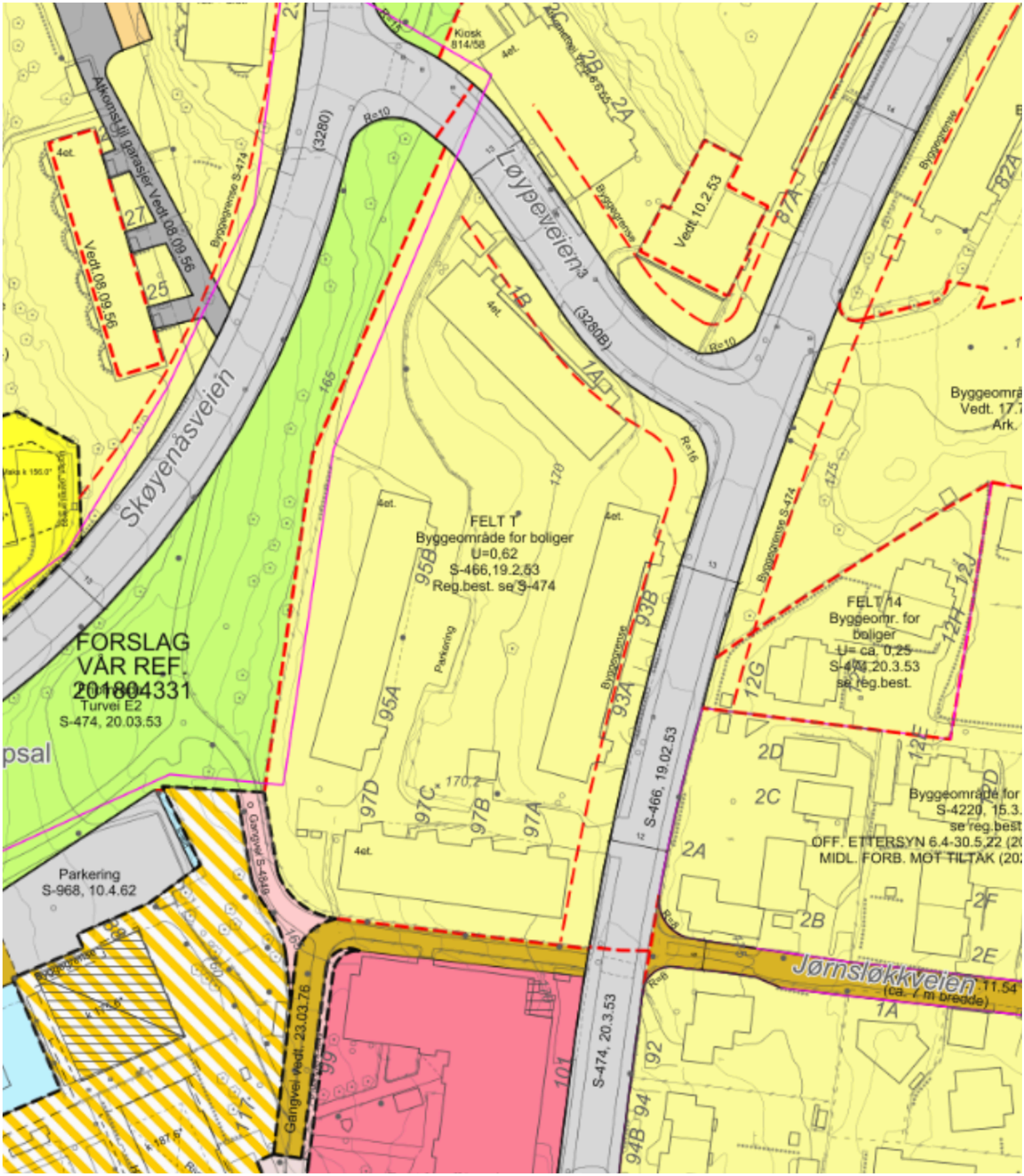
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2019 av:

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

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


Løypeveien
(3280)
(3280B)
Skøyenåsveien
Alkomstlåst garasjer Vedt.08.09.56
Vedt.08.09.56
Vedt.10.2.53
Kiosk
814/58
FELT T
Byggeområde for boliger
U=0,62
S-466,19.2.53
Reg.best. se S-474
FORSLAG
VÅR REF.
201804331
Turvei E2
S-474, 20.03.53
FELT 14
Byggeomr. for
boliger
U= ca. 0,25
S-474,20.3.53
se reg.best.
Parkering
S-968, 10.4.62
Gangvei S-4918
Gangvei vedt. 23.03.76
S-466, 19.02.53
S-474, 20.3.53
Jørnsløkkveien
(ca. 7 m bredde)
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22
MIDL. FORB. MOT TILTAK
Byggegrense
Byggegrense S-474
Parkering



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

Nabolagsprofil

Vetlandsveien 97B - Nabolaget Eftasåsen/Østre Oppsal - vurdert av 202 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Løypeveien Linje 58, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Oppsal Linje 2, 3	4 min 0.3 km
Tveita T-bane, buss	6 min 2.8 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.1 km
Helsfyr T-bane, buss	9 min 4.3 km

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	12 min 0.9 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	17 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

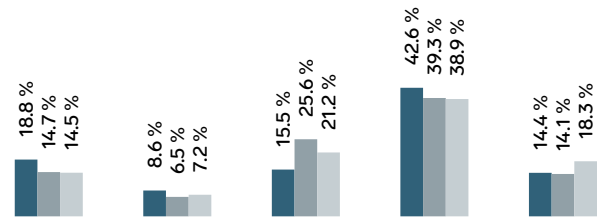
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eftasåsen/Østre Oppsal	3 608	1 530
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	2 min 0.2 km
Oppsal Torg barnehage (1-5 år) 56 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Coop Prix Østmarkveien PostNord	4 min 0.3 km
Meny Oppsal	4 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

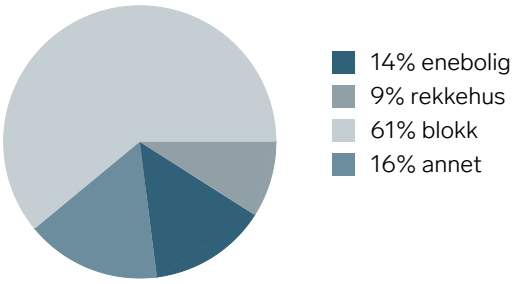
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

Oppsal skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Skøyenåsen skole, ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
Mudo Ulsrud	12 min
Feel24 Oppsal	11 min

Boligmasse



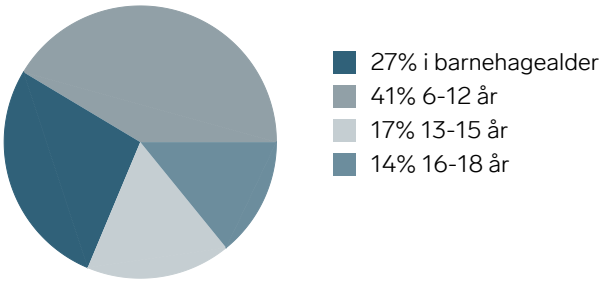
«Flott nabolag med mange aktiviteter i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

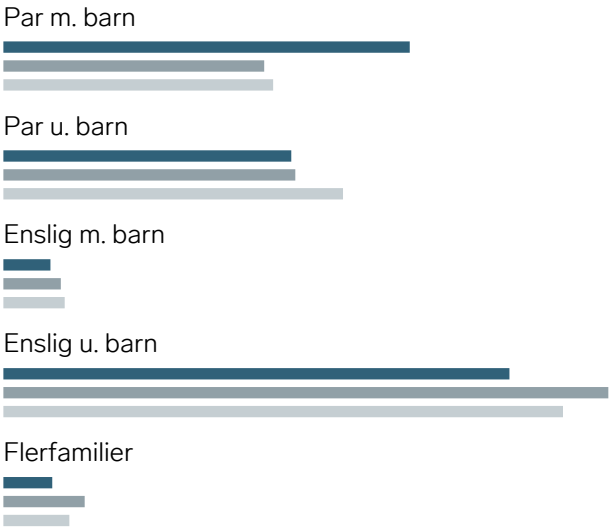
Varer/Tjenester

Oppsal Senter	3 min
Boots apotek Oppsal	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



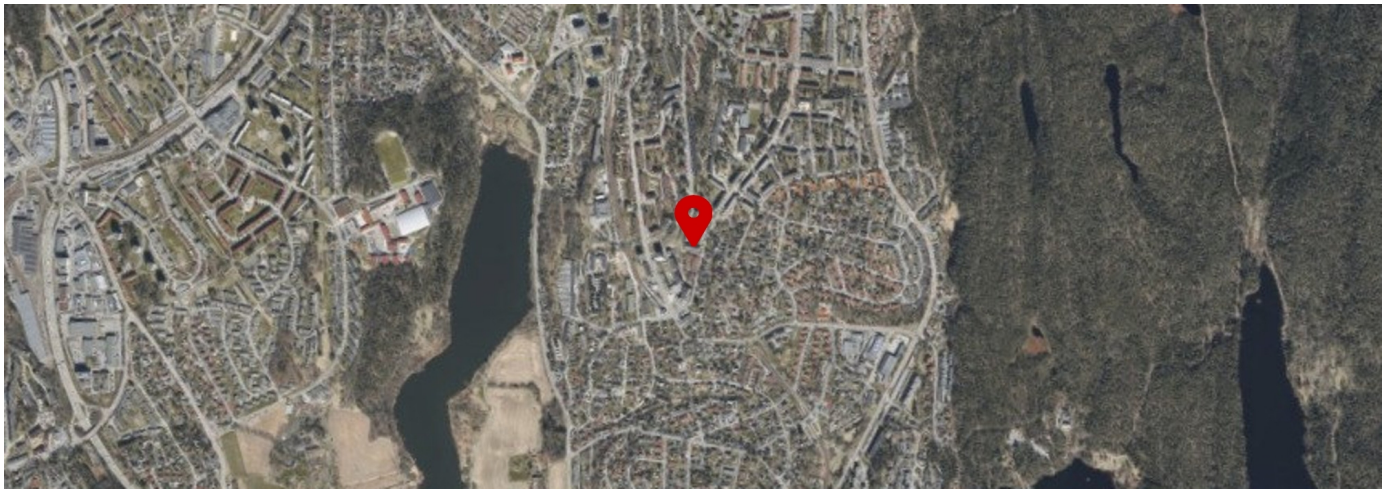
Familiesammensetning

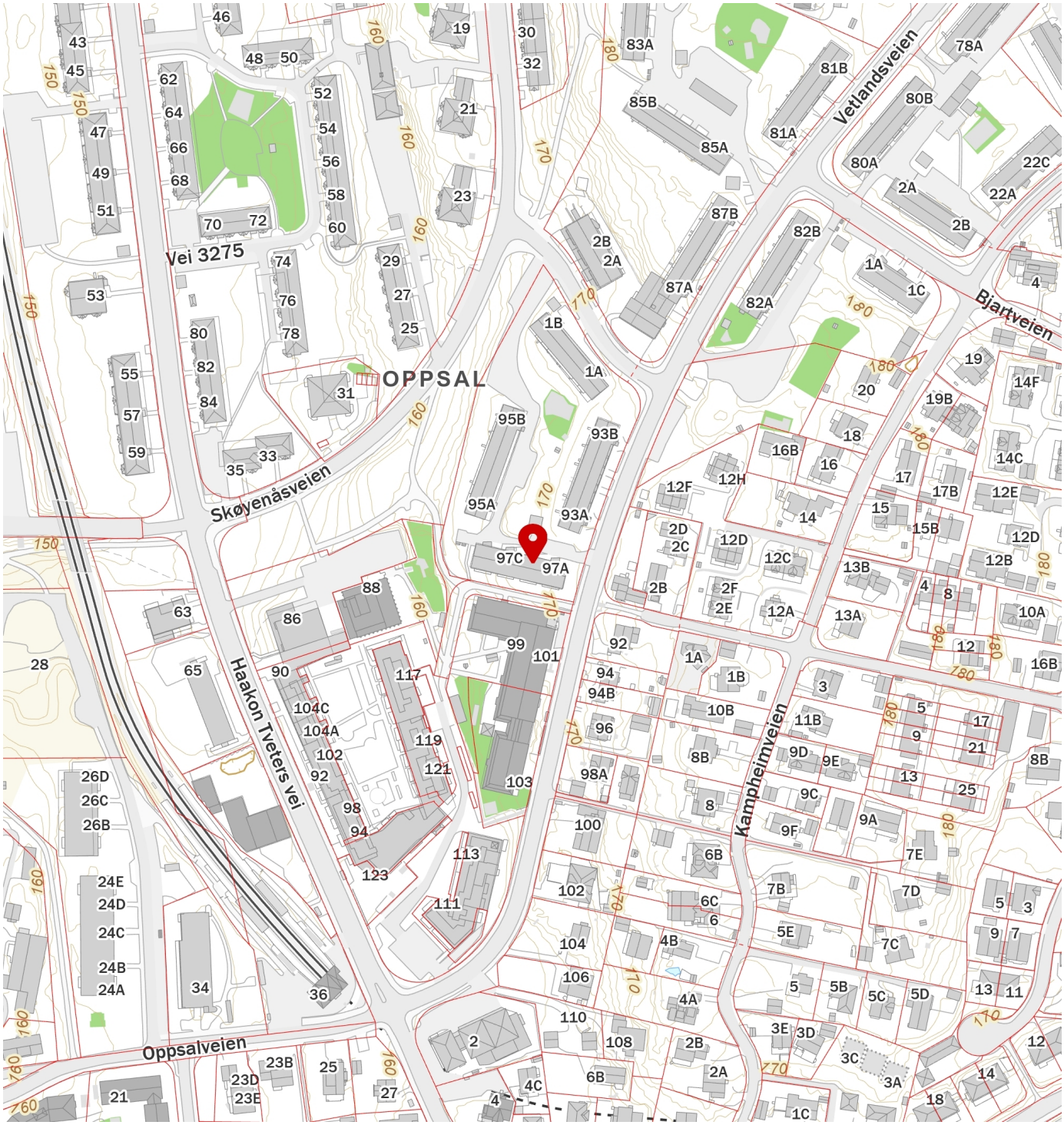


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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