

eiendomsnøkkel



VEITVETSTUBBEN 5
Lys 3-roms hjørneleilighet i 4. etg
meget sentralt på Veitvet.

EIENDOMSINFORMASJON

Veitvetstubben 5

Veitvetstubben 5, 0596 Oslo
BRA :86m² Bra-i: 75m² TBA: 10m² + 5m²
Prisantydning: kr. 4.200.000,-



**eiendoms
nøkkel**

Ulf Johansson

Prosjektansvarlig/Partner MNEF

Tlf.: 22 99 33 80

Mob.: 936 67 333

e-post: ulf@eiendomsnokkelen.no

Besøksadresse: Kjøhlberggata 27 C, 0653 Oslo

Post: PB 6786 St. Olavs plass, 0129 Oslo

www.eiendomsnokkelen.no

NØKKELINFORMASJON

Prisantydning:

kr. 4.200.000,-

Andel Fellesgjeld:

263.737,-

Andel Felles formue:

38.143,-

Omkostninger:

1.350,-

Totalpris inkl. fellesgjeld og omkostninger:

4.465.087,-

Fellesutgifter pr. mnd:

4.840,-

BRA/BRA-i:

86/75m²

TBA:

10m² + 5m²

Antall Soverom:

2

Eierform:

Andelsbolig

Byggeår:

1957



Fasade



Fasade



Ballbinge



Uteområde



Balkong



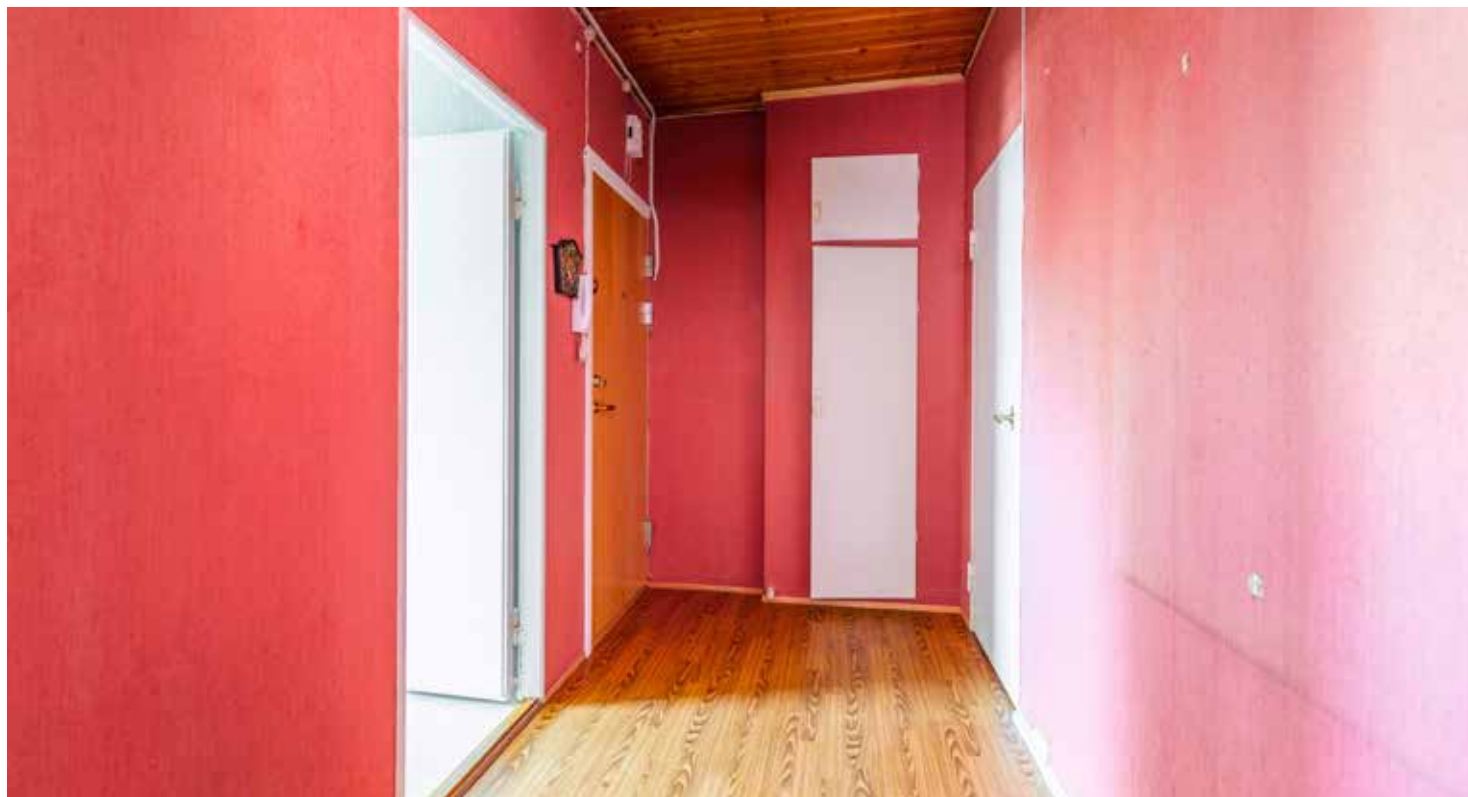
Uteområde



Balkong



Inngang



Entré



Gang mot hovedsoverom



Hovedsoverom



Soverom



Hovedsoverom



Soverom



Kjøkken



Kjøkkeninnredning



Stue

Eiendomsinformasjon

Veitvetstubben 5

Veitvetstubben 5

Eldre gjennomgående 3-roms leilighet i 4.etg. (toppetasje/hjørneleilighet) i veletablert bomiljø sentralt på Veitvet 150m fra Veitvet T-banestasjon og kjøpesenter. Leiligheten inneholder stue, separat kjøkken, 2 soverom, bad, innvendig bod og stor solrik, vestvendt overbygd terrasse (delvis innglasset) med utsikt mot Linderud (vestover). Boligen har hatt samme eier siden den var ny i 1957, og trenger overflateoppussing og nytt kjøkken for å nå dagens standard. Nyoppusset/totalrenovert bad i 2019 i borettslagets regi.

Kjeller med 2 boder, fellesvaskeri og felles sykkelparkering. Pent opparbeidet fellesareal med grøntareal, lekeareal, ballbinge og sittegrupper. Kort gangavstand til skoler, barnehage, marka og kun 150m til T-bane, buss, og kjøpesenter med matbutikk, apotek, bowling og diverse butikker.

Avstander fra Vietvetstubben 5:

- 150 m til Veitvet senter med utvalg av diverse butikker
- 150 m til Rema 1000
- 150 m til Veitvet T-banestasjon
- 150 m til bussholdeplass (retning sentrum og retning Grorud/Nittedal)
- 15 minutter med T-bane til Oslo sentrum

Nøkkelinformasjon

Prisantydning:	kr. 4.200.000,-
Andels fellesgjeld pr. 29.06.2026:	kr. 263.737,-
Omkostninger:	kr. 1.350,-
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.:	kr. 4.465.087,-
Fellesutgifter pr. mnd.:	kr. 4.840,-
Andel Felles formue:	kr. 38.143,-
BRA/BRA-i/BRA-e:	86/71/5m²
TBA (terrasse og balkongareal):	10m² + 5m²
Antall soverom:	2
Eierform:	Andelsbolig
Byggeår:	1957

Eiendommen

Eiendommens adresse:
Veitvetstubben 5
0596 Oslo

Eldre andelsleilighet oppført i 1957 som inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre, innvendig bod, 2 balkonger (sammenhengende) og 2 boder i kjeller.

- Vestvendt balkong ca. 15m² med sol helt til solnedgang
- Sentralt med gangsavstand til T-bane, buss, butikkssenter
- Gangavstand til skoler og barnehage
- Gangavstand til marka med flotte turmuligheter både sommer som vinter
- Gangavstand til matbutikk (Rema 1000)
- Innebod, 2 boder i kjeller, fellesbod til sykler og fellesvaskeri i kjeller
- Nyoppusset bad i 2019

Fellesutgifter:

Kr.4.840,- pr. mnd.

Beløpene er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslagetet til enhver tid har inngått.

Felleskostnadene inkluderer nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, internett, drift, vedlikehold, forsikring av bygg, vaktmester, trappevask, snøbrøyting, kommunale avgifter, strøm i fellesområder etc. Dette i henhold til regnskap.

Andel fellesgjeld: kr. 263.737,- pr.29.06.2026

Andels fellesformue: Kr. 38.143,- iflg. Forretningsfører/ regnskap pr. 31.12.2025

Borettslagets fellesgjeld:

Husbanken
Restsaldo: Kr.51.470,-
Lånenr.: 1146.11.117 1
Annuitetslån: 4,71%
Innfrielsesdato: 01.08.2031 (2 terminer i året)
Lånesaldo borettslaget: 11.529.310,-

OBOS

Restsaldo: Kr 212.267,-
Lånenr.: 9820.76.57859
Annuitetslån: 5,33%
Innfrielsesdato: 30.05.2048 (12 terminer i året)
Lånesaldo borettslaget: 47.547.796,-

Tomtetype:

Festetomt. Borettslaget ligger på festet tomt. Tomten er festet til 2057 i 93 år. Gnr.89, bnr.24, andelsnr.79 i Øvre Veitvet borettslaget Oslo kommune (0301 Oslo).

Registerbetegnelse:

Gnr.89 , bnr.24, andelsnr.79 i Øvre Veitvet borettslag i Oslo kommune.

Areal:

BRA: 86 m²
BRA-i: 71 m²
BRA-e: 5 m²
BRA-b: 10m² (innglasset balkong)
TBA (balkongareal): 5 m²

Eiendomstype:

Boligeiendom/Andelsleilighet

Prisantydning og omkostninger:

4 200 000,- (Prisantydning)

Kr	260,- (Attestgebyr)
Kr	545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Kr	545,- (Tingl.gebyr skjøte)
Kr	1.350,- (Omkostninger totalt)
Kr.	263.737,- Fellesgjeld

4 465 087,- (Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument, og at eiendommen selges til prisantydning. Ved endret prisantydning, eller ved flere pantenoteringer så endres omkostningene tilsvarende.

Borettslaget:

Øvre Veitvet borettslag, Org.nr.: 948 740 184
Borettslaget består av 224 andeler fordelt på 7 blokker.

Borettslagets eiendom: Tomteareal er 24.144 m2 festet tomt

Borettslagets forsikringsselskap: IF Skadeforsikring – polisenr.: SP2391925.3.1.

Forretningsfører: Agio Forvaltning

Vedtekter/husordensregler:

Dyrehold:

Dyrehold (hund eller katt) er i prinsippet tillatt, men må godkjennes av styret, og det må ikke være til sjenanse for naboene. Det må innhentes aksept fra de som bor i oppgangen, og signeres en erklæring som sendes til styret. De skal ikke gå løse, og de skal ikke luftes på borettslagets område, jfr. Husordensreglene.

eiendomsnøkkelen

Utleie:

Utleie må godkjennes av styret, jfr. Vedtektenes punkt 4-2. Korttidsutleie er kun tillatt inntil 30 døgn i løpet av året. Ved utleie gjennom Air BnB skal det meldes fra til styret.

Forkjøpsrett:

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget. Den nye andelseieren må godkjennes av styret.

Parkering/Garasje:

Borettslaget har flere garasjeplasser og parkeringsplasser som leies ut til beboerne, og fordeles etter ansiennitet; « først i tid best i rett» prinsippet. Det er separate lister for hhv. Parkeringsplass og garasjeplass.

Regnskap/Budsjett

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 foreligger, jfr. vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold:

Entre, bad, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, innvendig bod/ kott, innglasset balkong og en overbygd balkong , 2 boder i kjeller, fellesvaskeri og felles sykkelbod.

Standard

oppleilighet i 4.etg. (endeleilighet) som er oppført i 1957 sentralt på Veitvet, med solrik vestvendt balkong og 2 boder i kjeller. Det er en 2-delt overbygd balkong på totalt ca. 15m², hvor den ene delen ca.10m² er innglasset. Leiligheten har nyrenovert bad i 2019, men kjøkken og de andre rommene trenger oppussing/oppgradering for å nå dagens krav til standard.

Entre/gang: Vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger og tretak. Kott/garderobeskap.

Kjøkken: Eldre kjøkkeninnredning med fliser over benkeplate. Laminat på gulv. Malt tapet på vegger og tretak.

Stue: Stue med utgang til overbygd, vestvendt overbygd balkong hvor den ene delen er innglasset. Vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger og glatt duk i tak (tretak under).

Bad/ Vaskerom: Nyrenovert bad i 2019 med fliser på gulv med varmekabler, og fliser på vegger. Hvit moderne baderomsinnredning med speil over og dusj med dusjdører. Opplegg til vaskemaskin.

Mellomgang: Gang mellom kjøkken/bad og hovedsoverom.

Eiendomsinformasjon

Veitvetstubben 5

Vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger og plater i tak. Bod.

Soverom1: Hovedsoverom med vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger og tretak. Garderobeskap.

Soverom 2: Vinylbelegg på gulv. Malt tapet på vegger og malt tretak. Innbygget garderobeskap.

Balkong: Solrik, vestvendt, overbygd og delvis innglasset.

Oppvarming:

Det er varmekabler i gulv på bad, og i de andre oppholdsrommene er det varmeovner.

Energimerking:

Rød G

Tilstandsrapporten:

Den beskriver blant annet avvik TG3 og TG2.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Utvendig balkong: Det er påvis feil fall på avrenning på tettesjikt på den ene delen av balkongen, jfr. Tilstandsrapporten.

Kjøkkenavtrekk: Det er manglende eller defekt avtrekk, jfr. Tilstandsrapporten.

TG2 som kan kreve tiltak når det gjelder:

Innvendig etasjeskille: Det er målt høydeforskjell som er større enn 15mm, jfr. Tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner: Det er påvist ufaglært utførelse av vannledninger, , jfr. Tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon, , jfr. Tilstandsrapporten.

Våtrom Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt, jfr. Tilstandsrapporten.

Ferdigattest:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

Utleie:

Utleie må søkes og godkjennes av styret, og korttidsutleie er begrenset til maks 30 dogn pr. år. Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag.

Vann og avløp:

Offentlig (Oslo Kommune)

Vederlaget:

Følgende er avtalt om meglers vederlag: Meglerprovisjon 1,25 % av salgssummen.

Boligselgerforsikring:

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

Betalingsbetingelser:

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

Budgivning:

VIKTIG INFORMASJON OM BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven. Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Sene re bud kan inngis per e-post til: ulf@eiendomsnokkelen.no eller sendes per SMS til: 936 67 333.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist

som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Sentrale lover:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres ti l å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader

eiendomsnøkkelen

som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3 -9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en man gel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

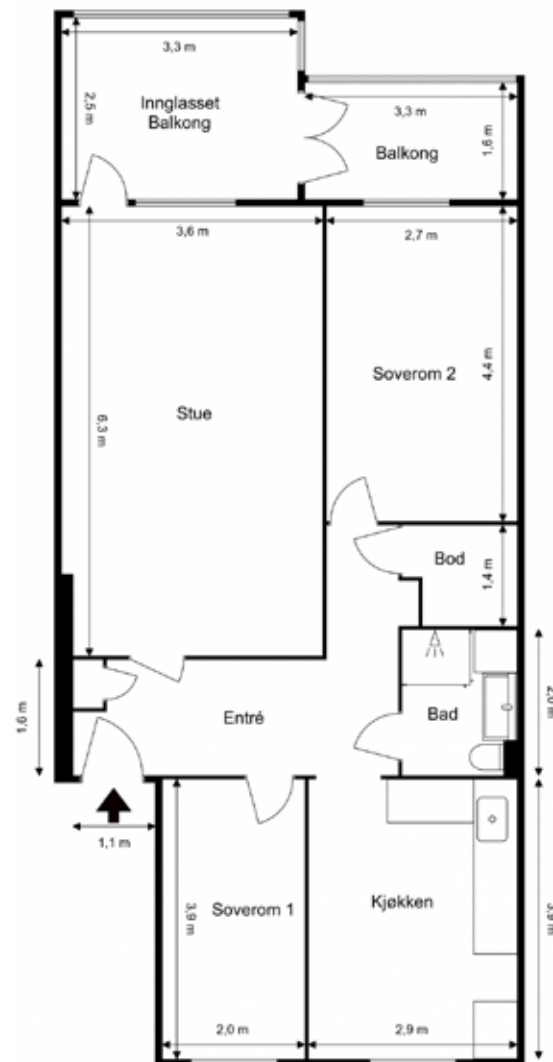
Oppdrag:

1-26-0012 Eiendomsnøkkelen AS, Org.nr.860744392

Plantegning

Veitvetstubben 5

Veitvetstubben 5 4. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

-  1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
-  Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
-  Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
-  Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
-  Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 4 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 8 400 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 13 100 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 400/2100/2100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](http://her.no).

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrappen ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.

Stasjonsveien 12, 2010 STRØMMEN
Gnr 77 - Bnr 110
3205 LILLESTRØM

FIDENS AS
Olaf Helsets vei 5
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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



Rapportansvarlig

Niklas Lorentzen
Uavhengig Takstingeniør
niklas@fidens.no
994 84 721

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Veitvetstubben 5, 0596 OSLO
-  OSLO kommune
-  gnr. 89, bnr. 24
-  Andelsnummer 79

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 28.07.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 21813-25301

Eiendomsverdi ref nr: CS3065

Autorisert foretak: FIDENS AS

Sertifisert Takstingeniør: Niklas Lorentzen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert

Fidens AS

FIDENS AS fungerer som paraplybedrift og formidler. Ansvar for utarbeidelsen av denne takstrappen ligger hos den rapportansvarlige takstmannen. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller utførte tjenester skal rettes direkte til den aktuelle takstmannen og deres profesjonsansvarsforsikring.

 NITO

Rapportansvarlig



Niklas Lorentzen

Uavhengig Takstingeniør

niklas@fidens.no

994 84 721

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TGO: 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.



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.



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.



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



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

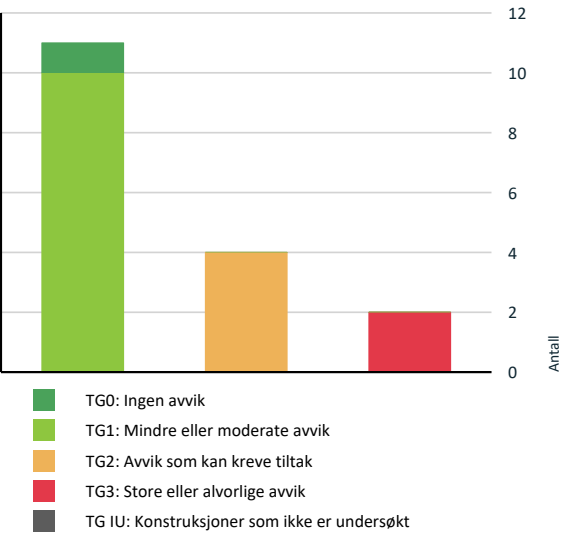
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt original tegning.

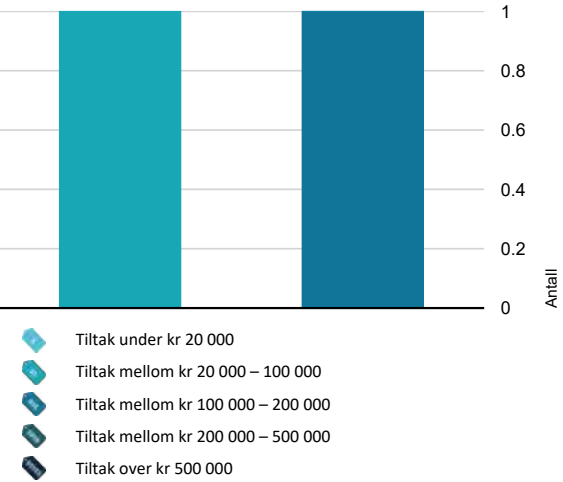
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsett (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3		STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner		Gå til side
		Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt.	
		Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000	
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk		Gå til side
		Det er manglende eller defekt avtrekk.	
		Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000	
TG 2		AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		Gå til side
		Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.	
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger		Gå til side
		Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.	
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør		Gå til side
		Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	
!	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom		Gå til side
		Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.	

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.[Gå til side](#)
- 

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branttilløp eller varmgang i el-anlegget.
- 

Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- 

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- 

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1957

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført som ytterdør i treverk og malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av stål. Deler av balkong er innglasset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er vinyl.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet. Himling med malte glatte flater og trepanel.

1 TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. Installasjonsår eller sist totale rehabilitering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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 befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

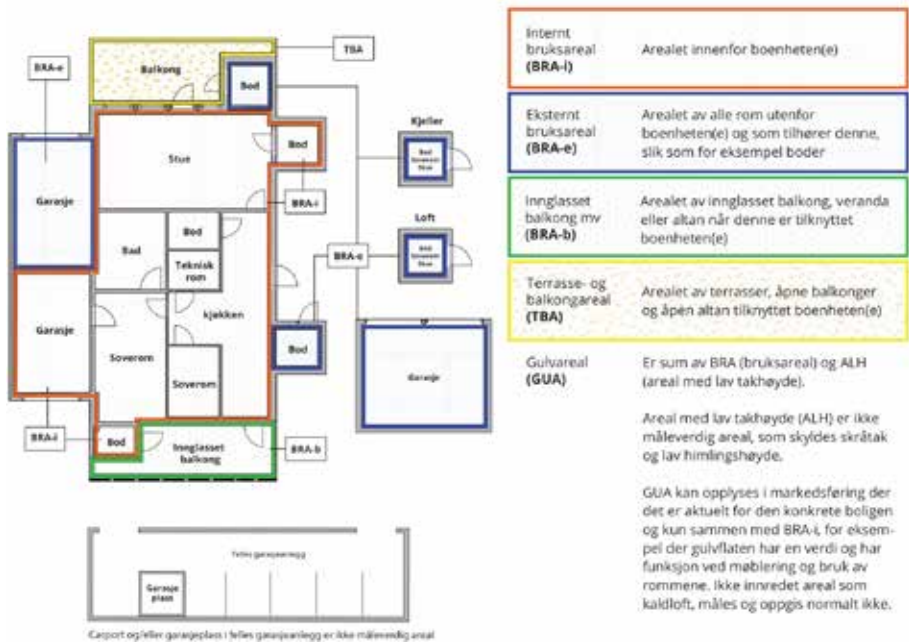
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71		10	81	5
Kjeller		5		5	
SUM	71	5	10		5
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, 2 soverom, bod, gang, stue		Innglasset balkong
Kjeller		2 boder	

Kommentar

Utgang fra stue til innglasset balkong målt til ca. 9,5m².

Utgang fra innglasset balkong til balkong målt til ca. 5,3m².

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller, målt til ca. 1,5m² og ca. 3,4m².

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt laser. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
28.7.2026	Niklas Lorentzen		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	24		0	24131.2 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet
Adresse							
Veitvetstubben 5							
Hjemmelshaver							
Øvre Veitvet Borettslag, Allstad Grunneiendom AS							
Kommentar							
Regulering : Området er regulert til boligformål							
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.							
Tilknytning vann : Offentlig							
Tilknytning avløp : Offentlig							
Andelsobjekt							
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.		Forretningsfører		Eier av adkomstdokumenter	
H0402/ØVRE VEITVET BORETTSLAG	948740184	H0402				Nævestad Elsie	
Innskudd, pålydende mm							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	17.08.2026	Informasjon fra Norges Eiendommer/Infoland/Eiendomsverdi med Statens Kartverk som kilde,- opplysninger om: adresse, hjemmelshaver, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal, byggeår.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita	17.08.2026	Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Megler	17.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonspørving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedtekter for

Øvre Veitvet Borettslag Org. nr. 948740184

Revidert på ordinær generalforsamling den 19. mai 2026
Revidert på ordinær generalforsamling den 22. mai 2025
Revidert på ordinær generalforsamling den 24. juni 2024
Revidert på ordinær generalforsamling den 11. mai 2011
Revidert på ordinær generalforsamling den 6. mai 2009
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24. april 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Borettslaget består av 224 andeler, fordelt på adressene Veitvetstubben 1-10 og Veitvetveien 7.
- (2) Andelene skal være på kroner ett hundre – 100,-.
- (3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseier i borettslaget. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (4) Følgende juridiske personer 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 leid og kontrollert av stat,fylkeskommune eller
 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..
- (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) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Gjeldende vedtekter vil til enhver tid være tilgjengelig på borettslagets hjemmeside, www.ovreveitvet.no.

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 kapittel 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 felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å 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 boligformål 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 måte 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.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - 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.

- (3) Søknad om godkjenning finnes på borettslagets hjemmeside www.ovreveitvet.no. 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.

- (4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

- (7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se punkt 7-1 (3).

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 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, leilighetens ytterdør, 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.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (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 verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseieren skal sørge for tilstrekkelig utlufting slik at fuktskader

ikke kan oppstå.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, garasjeporter og lekeapparater. Nødvendig vedlikehold og reparasjon av balkongdører, uansett type, faller også under borettslagets vedlikeholdsplikt, såfremt skaden ikke er selvforskyldt. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også glassveranda, dvs. vinduer og glassdører tilhørende innglassingen. Merk at dette kun gjelder den store delen av balkongen, da innglassing på den lille delen er et tilvalg enkelte andelseiere har kjøpt på egen bekostning. Unntak er blokk nr. 2 der borettslaget har dekket innglassing på begge deler grunnet støy fra T-banen. Med glassdører menes dører mellom stor og liten balkongdel.
 - (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 utskifting av termoruter, balkongdører, ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Merk at borettslagets vedlikeholdsplikt mht innglassing kun gjelder den store delen av balkongen, da innglassing på den lille delen er et tilvalg enkelte andelseiere har kjøpt på egen bekostning. Unntak er blokk nr. 2 der borettslaget har dekket innglassing på begge deler grunnet støy fra T-banen. Med glassdører menes dører mellom stor og liten balkongdel.
 - (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.

5-4 Bruk av fellesarealer/kjellere

(1) Borettslagets fellesarealer og kjellere skal til enhver tid holdes ryddige. Det er ikke tillatt å hensette sykler, barnevogner, sparkesykler eller annet uten tydelig merking.

(2) Hensetting skal ikke være til hinder for andre beboere, normal ferdsel eller rømningsveier.

(3) Det er ikke tillatt å benytte elektriske stikk i kjellere til lading av sparkesykler, elsykler eller annet. Stikk skal kun brukes ved tilsyn, og skal ikke være tilkoblet over tid

6. Garasje/parkering

(1) Garasjer/parkeringsplasser skal ikke benyttes til hensetting av gjenstander eller annen lagring.

(2) Parkering utenfor garasjen er tillatt i kortere perioder såfremt det ikke er til hinder for andre.

(3) Kjøretøy uten skilter er ikke tillatt parkert/hensatt på fellesarealer (inkludert garasjer og parkeringsplasser).

(4) Tapt/frastjålet garasjeportåpner skal meldes til styret umiddelbart.

(5) Andelseier må dekke kostnadene ved tapt, frastjålet eller ødelagt garasjeportåpner.

(6) Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje eller bensin er forbudt

7.Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(7) 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.

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

(9) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se punkt 4-2 (6).

7-2 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.

7-3 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 besluttet gjennomført.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer med 1-3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styremedlemmene 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 for ett år om gangen. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer ved konstituering rett etter generalforsamling.

9-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (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.

9-3 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. Et varamedlem tar styremedlemmets plass hvis styremedlemmet ikke er tilstede.
- (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 som borettslaget eier
- 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år 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.

10-3 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 forretningsfører.
- (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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Fremleggelse av budsjett
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av styreleder
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett

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

10-6 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.

10-7 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.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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.

11-2 Taushetsplikt

Styret, 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

###



Adresse Veitvetstubben 5, 0596 OSLO	
Dato for energimerking 10.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-329107
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80224079
Gårdsnummer 89	Bruksnummer 24
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0402



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
347,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
347,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 355 kWh



Veitvetstubben 5, 0596 OSLO

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Veitvetstubben 5, 0596 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via epost.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-avbyggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).



Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023



Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Oslo kommune Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA
Side 2 av 3

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en Cforekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Side 3 av 3

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal ”tas særskilt hensyn til” utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset -
Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune.

(Veitvetstubben, kollektivfelt sak 172/80) S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801338
Lovverk: BL 1965 **Høydereferanse:** Oslo
lokal Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220193, V290976, V161107 Dokumentet består av 1

side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Postadresse:
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
Boks 364 Sentrum,
postmottak@pbe.oslo.kommune.no



S-1984

Endret reguleringsplan for Erich Mogensøns vei(2403), mellom Vedtvetveien og Statsred Mathiesens vei,
Oslo kommune.

S-1984 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

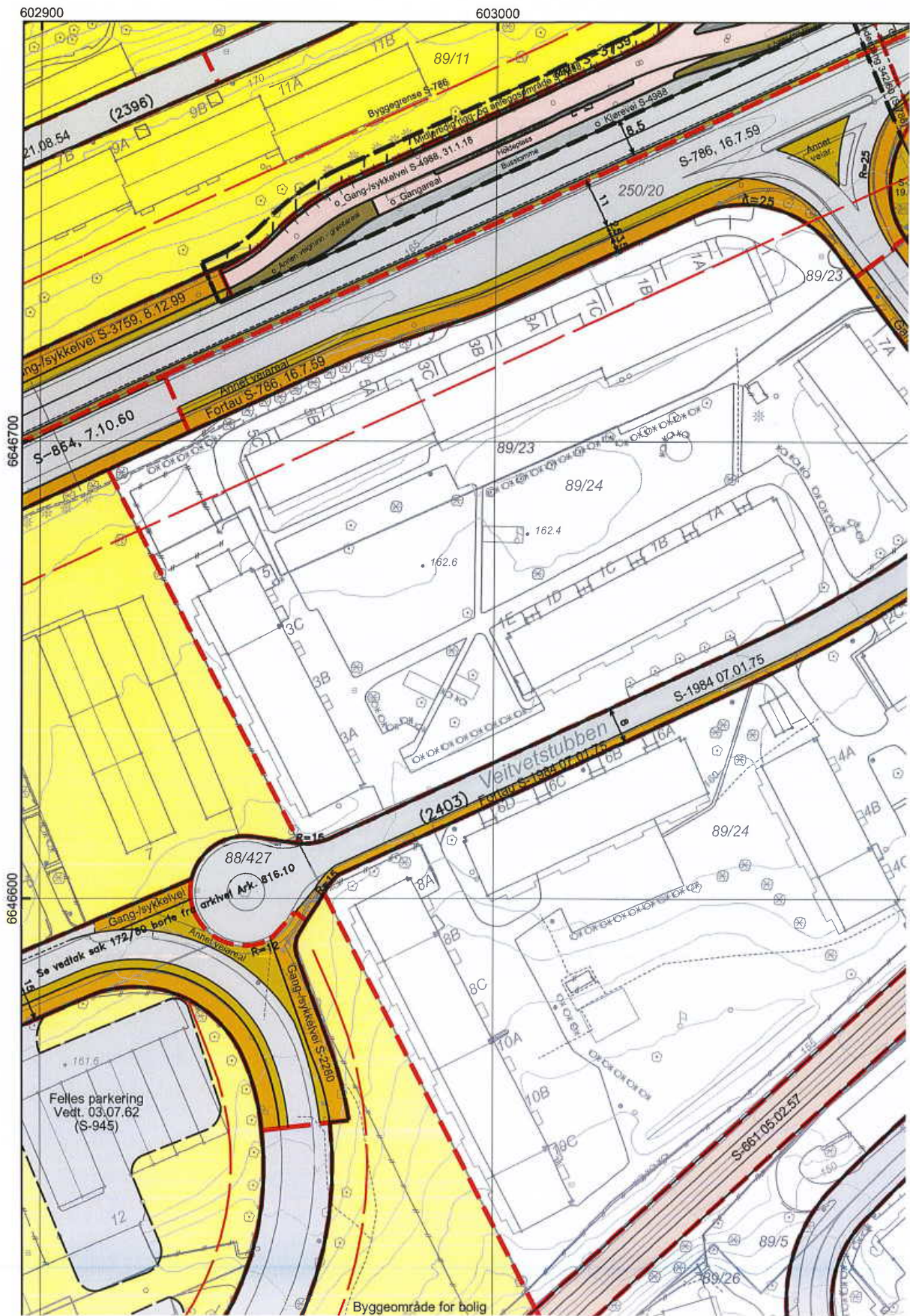
Vedtaksdato: 07.01.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401412
Lovverk: BL 1965 **Høydereferanse:** Oslo
lokal Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Sentralbord: +47 21 80 21 80





*=regulert

kotehøyde

Dato: 28.07.2026 Bruker: mbo Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3			Reguleringskart				Opprinnelig h te regulering sa te Planens o S Se te	
			-	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).				
			-	Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17				
			-	Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.				
			-	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes tilbyggesak.				
PlottID/Best.nr: 232956/86536806			Deres ref.: 13712/SUPERMEGLER					
Adresse: VEITVETSTUBBEN 5			Kommentar:					
Gnr/Bnr: 89/24								

med
Oslo
lokal
som
høydereferanse.
Ved
prosjektering
legges
37
cm
til
denne



Oslo

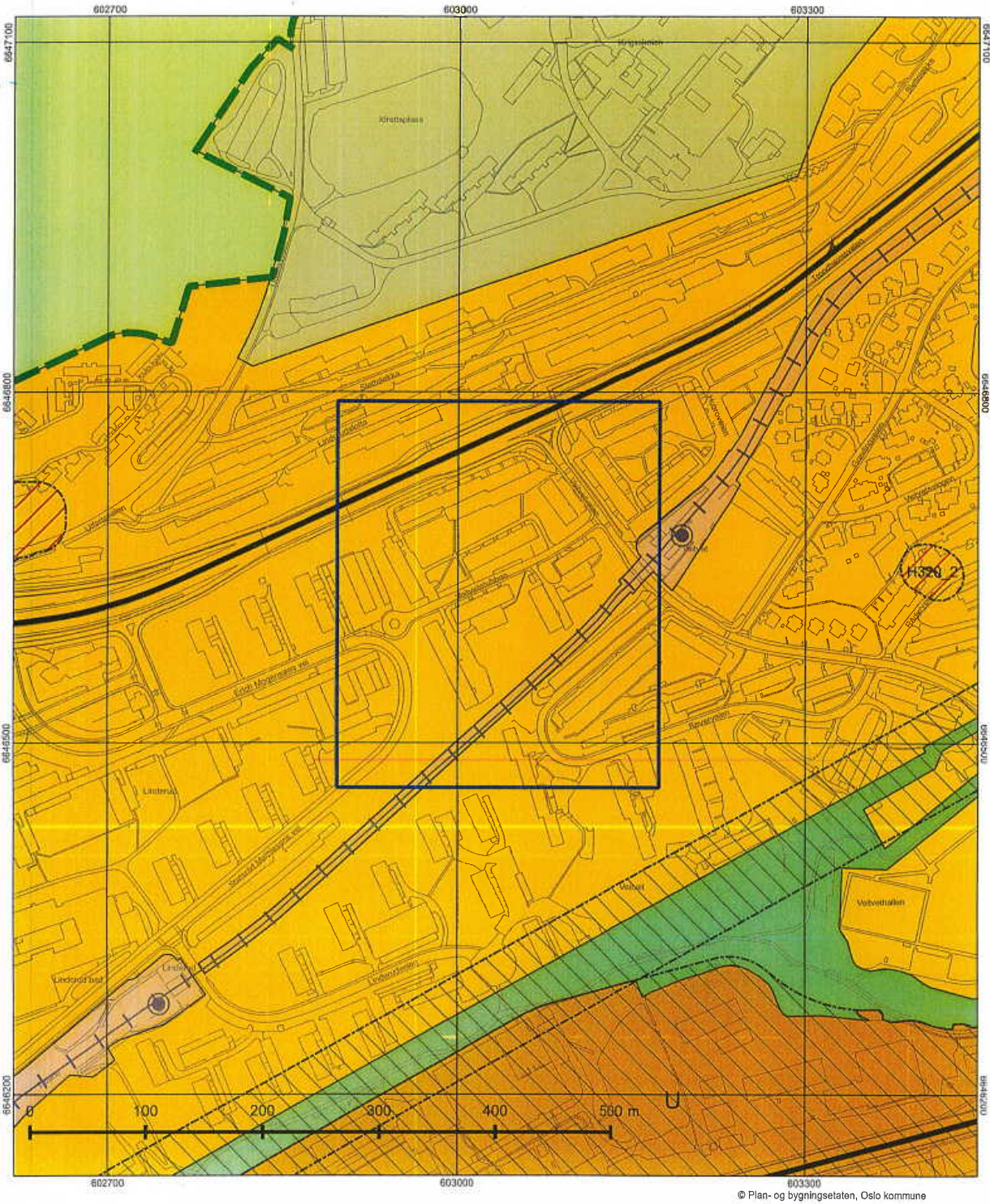
kotehøyden.

Plan-
og
bygningsetaten,
Oslo

kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

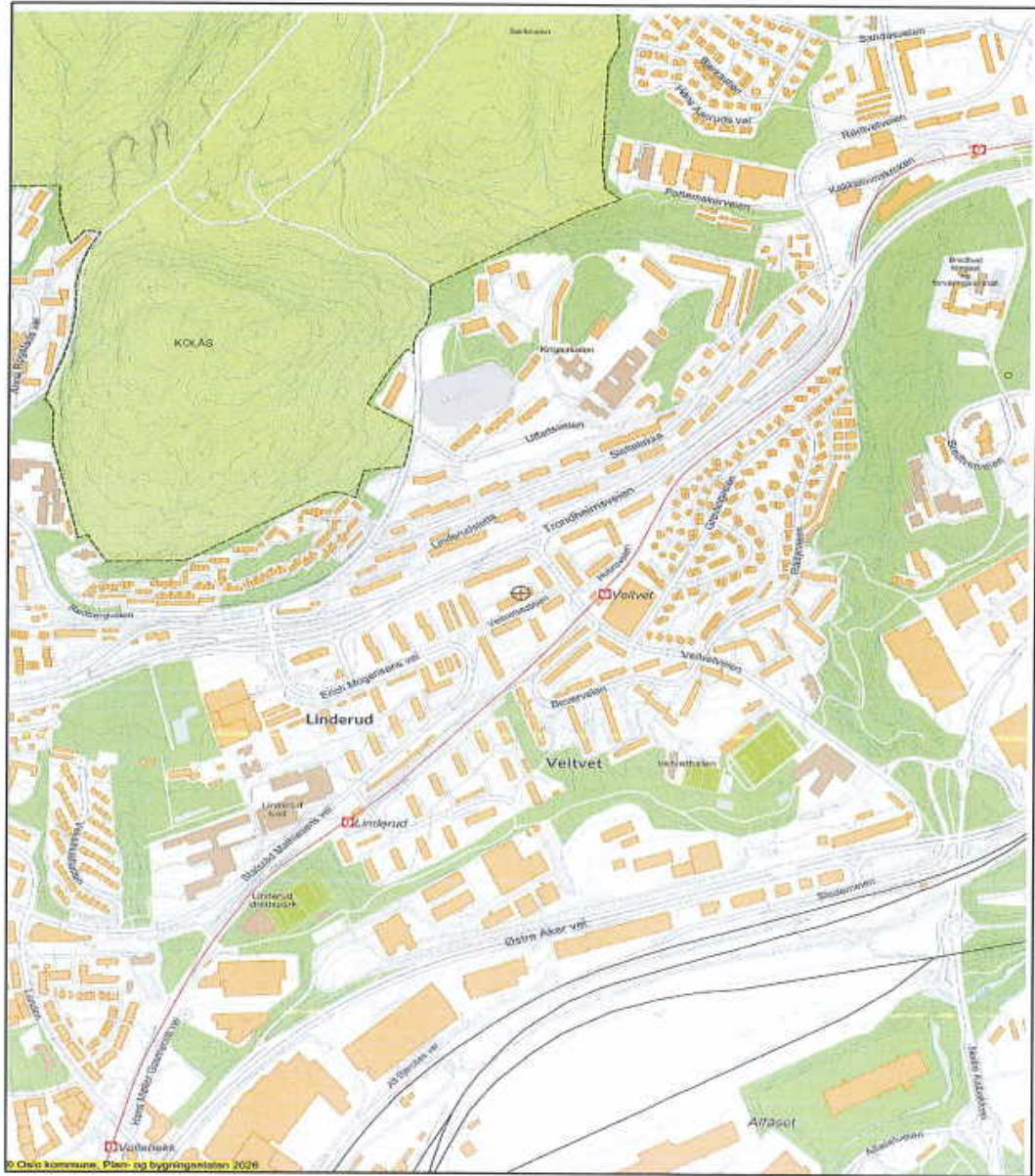
2011 - Kjøreveg2015 - Gang-/sykkelveg2016 - Gangveg/gangareal/gågate2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg2019 - Annen veggrunn - grøntarealRpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrense70 - Felles avkjørsel311 - Annet veiareal312 - Fortau313 - Skulder - bankett317 - Offentlig gang-/sykkelvei324 - Veigrunn under bru913 - Formåavgrensning930 - Reguleringslinje934 - Regulert trikkesporFormålgrensePlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)FeltinndelingGrense for bebyggelseByggegrenseBebyggelse som forutsettes fjernetRegulert støttemurMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oversiktskart

Adr.: Veitvetstubben 1 B
Gnr bnr : 89 / 24



Dato: 28.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane	- - - Markagrense	■ Bolig	■ Off. friområde
— T-bane	— Vei	■ Off. bygg	⊕ Adresse/eiendom



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.07.2026
Kunde: Alf Grønneflåta
Laget for: alf@eiendomsnorkelen.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536806
Deres ref: 9362580



AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 89, BNR. 24.

Vi viser til bestilling av 27.07.2026 for eiendom gnr. 89, bnr. 24.

GNR. 89 BNR. 24 er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo,

opprettet den 06.11.1962.

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

24144 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

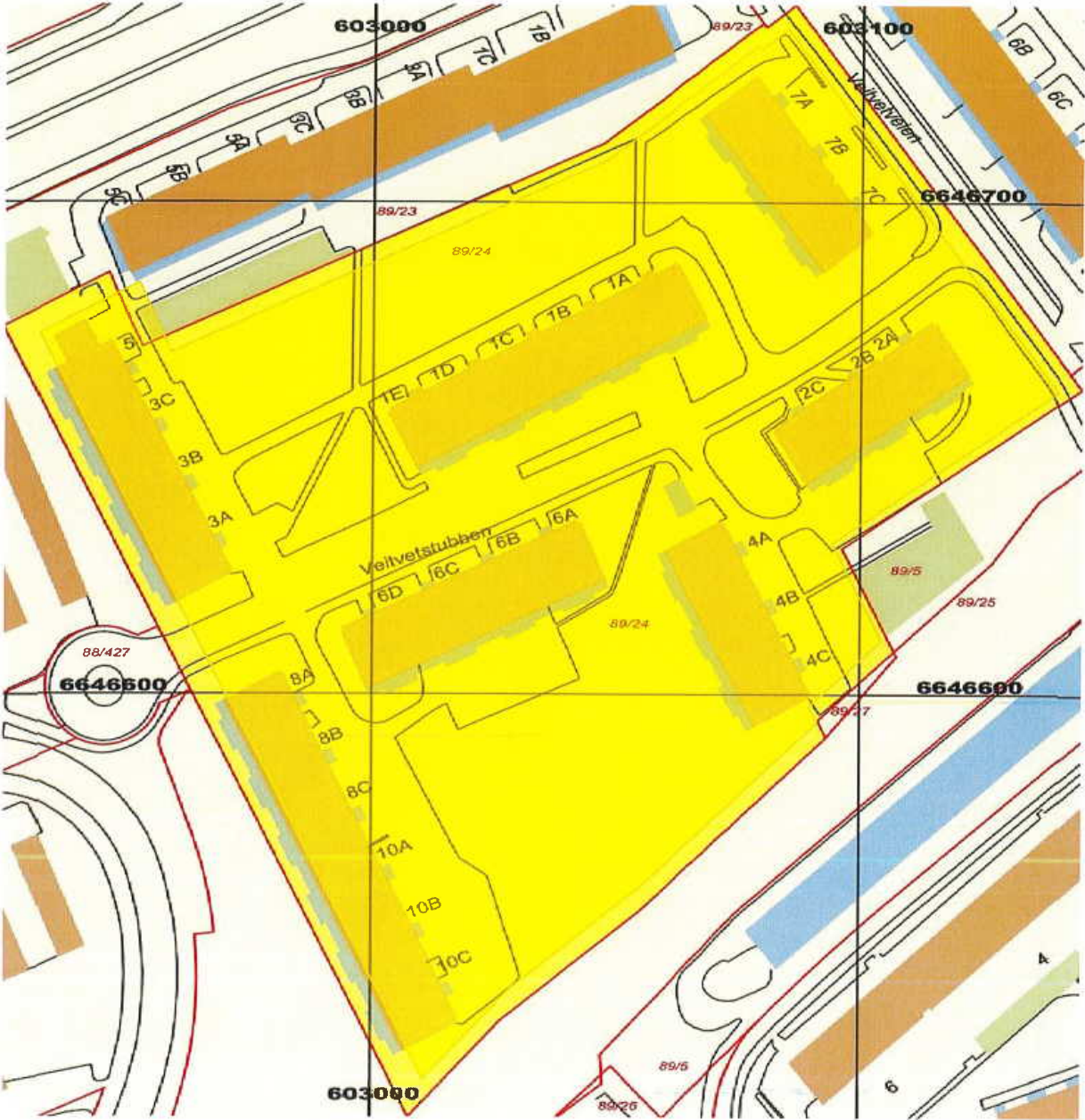
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

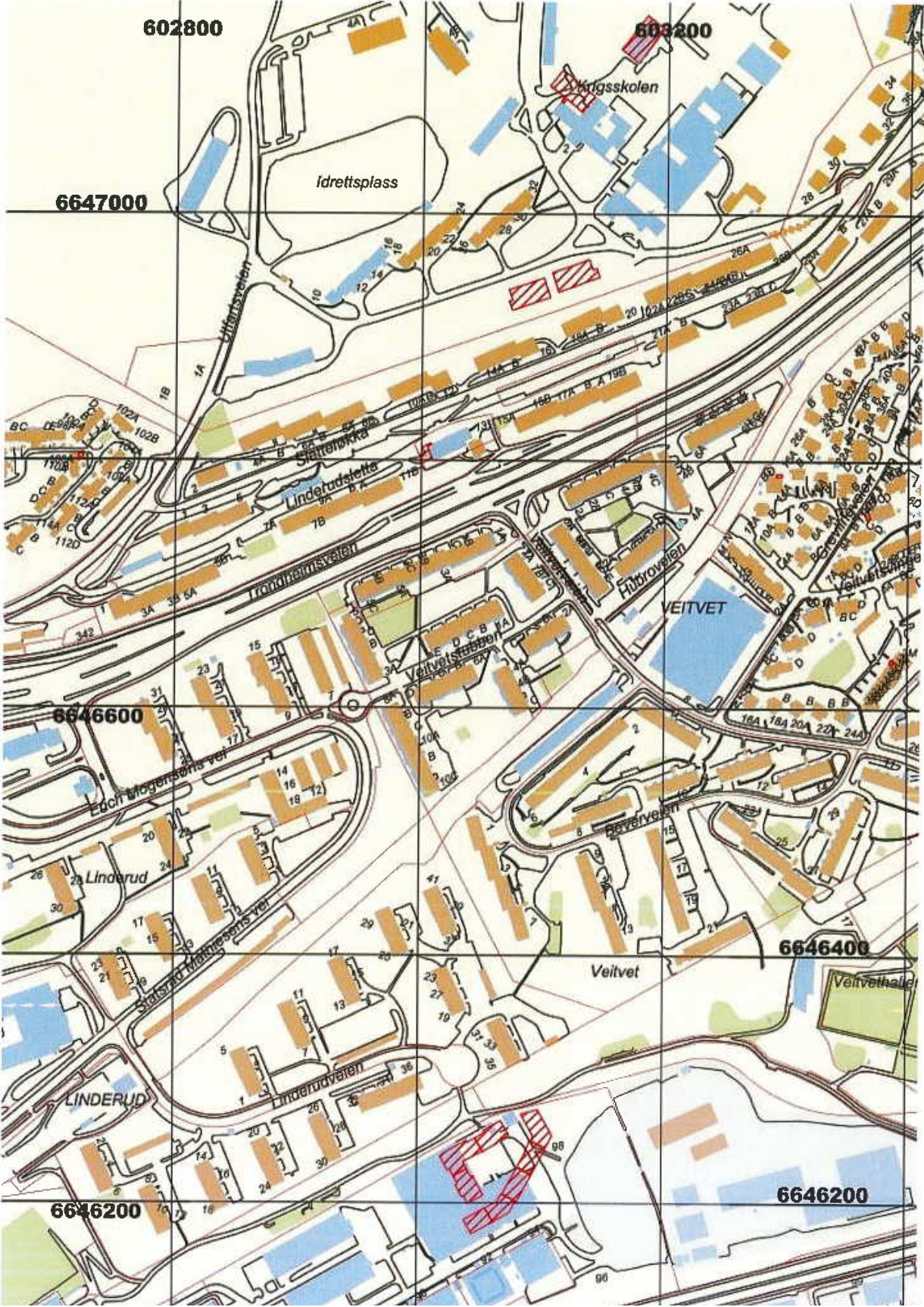
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
Postadresse:
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA





Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av AGIO FORVALTNING AS

155 Årsregnskap 2024

Signert av følgende

bank ID

SIGNERT
09.04.2025

Hanif, Anila

Signatur 1

bank ID

SIGNERT
09.04.2025

Matsholdt, Nina Lagerløv

Signatur 2

bank ID

SIGNERT
09.04.2025

Lind, Kjell Rune

Signatur 3

bank ID

SIGNERT
09.04.2025

Myran, Thomas

Signatur 4

bank ID

SIGNERT
23.04.2025

Gürsel, Tommy Cem

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

76

77



ÅRSREGNSKAP 2024

155 - Øvre Veitvet Borettslag



Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 303 908	12 287 068	13 142 592	13 762 042
Annen driftsinntekt		8 760	20 660	0	0
Sum innkrevde felleskostnader		13 312 668	12 307 728	13 142 592	13 762 042
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	200 000	220 000	280 000	268 000
Personalkostnader		28 200	67 317	87 104	37 788
Avskrivninger		0	29 976	118 000	0
Vedlikehold og reparasjoner	3	829 697	1 145 351	549 113	749 808
Kabel-TV/Internett		73 786	27 955	29 911	76 017
Renhold		301 326	310 670	314 480	314 345
Energi og brensel	4	225 179	245 488	241 162	212 849
Andre driftskostnader	5	446 471	343 763	128 672	427 229
Revisjonshonorar		10 585	12 888	21 517	11 114
Forretningsførerhonorar		223 224	213 000	227 910	175 789
Konsulenthonorar		129 217	245 675	362 846	890 000
Andre avg. pliktige honorarer		776 895	19 688	28 088	200 000
Forsikring		614 079	507 280	549 650	1 021 139
Kommunale avgifter	6	2 642 928	2 288 065	2 538 869	3 149 742
Kontingenter		0	0	2 650	0
Sum driftskostnader		6 501 587	5 677 115	5 479 973	7 533 820
DRIFTSRESULTAT		6 811 082	6 630 613	7 662 619	6 228 222
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		126 611	89 578	252	129 802
Finanskostnader	7	3 488 023	2 890 016	3 319 644	3 403 743
Netto finansposter		-3 361 412	-2 800 438	-3 319 392	-3 273 941
ÅRSRESULTAT		3 449 670	3 830 175	4 343 227	2 954 281

SUM OVERFØRINGER 3 449 670 3 830 185 0 0

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annet	8	7 647 120	7 647 120
Sum varige driftsmidler		7 647 120	7 647 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		7 647 120	7 647 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	9	58 377	45 719
Sum fordringer		58 377	45 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	8 529 618	7 771 383
Sum omløpsmidler		8 587 995	7 817 102
SUM EIENDELER		16 235 115	15 464 222
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		22 500	22 500
Annen egenkapital	11,12	-49 757 308	-53 206 978
Sum egenkapital		-49 734 808	-53 184 478
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	63 990 721	66 691 849
Borettsinnskudd	14	1 179 000	1 179 000
Sum langsiktig gjeld		65 169 721	67 870 849
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 708	393 462
Skyldig offentlige avgifter		100	644
Annen kortsiktig gjeld	15	623 394	383 745
Sum kortsiktig gjeld		800 202	777 851
Sum gjeld		65 969 923	68 648 700
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 235 115	15 464 222

Balanse pr. 31.12.2024

OSLO, 31.12.2024
155 - Øvre Veitvet Borettslag

Thomas Myran Styrets leder	Tommy Cem Gürsel Styremedlem	Nina Matsholdt Styremedlem
	Kjell Rune Lind Styremedlem	Anila Hanif Nestleder

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 19 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	11 732 000
Erstatning forsikringssaker	280 475
Inntekter vaskeri	4 697
Leie garasje	501 320
Parkering	252 000
Polletter	49 804
Administrasjonsgebyr	300
Oppgjør elbilladning	90 086
Andre inntekter	393 227
Sum Innkrevde felleskostnader	13 303 908

«Andre inntekter» består i hovedsak av utbetalinger fra Elden Advokatfirma og Advokat Berngaard AS. Note 2

Personalkostnader

	2024
Styrehonorar	200 000
Styrehonorar	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200
Personalkostnader	28 200
Sum Personalkostnader	228 200

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	409 419
VVS	9 038
Elektro	26 919
Driftsmaterialer	11 575
Leie vaktmester	168 858
Vedlikehold uteareal	156 808
Annen fremmed tjeneste	47 081
Sum Vedlikehold	829 697

Posten «Annen fremmedtjeneste» er formidlingshonorar fra Norsk Styrekompetanse for ekstern styreleder i borettslaget.

Note 4 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	225 179
Sum Energi og brensel	225 179

Note 5 Andre driftskostnader

	2024
Leie lokale	15 397
Leie container/søppelkjøring	44 168
Verktøy, utstyr m.m.	12 095
Elbil-lading	5 500
Snøbrøyting	228 676
Kontorrekvisita	340
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	3 376
Telefon	738
Webside - drift	644
Styre- og generalforsamling	5 218
Bankgebyrer	6 563
Velferd	5 204
Andre kostnader	118 552
Sum Andre driftskostnader	446 471

«Andre kostnader» består av kostnader slik som flaggheising, porto, og kostnader for elektroniske tjenester slik som EHF.

Note 6 Kommunale avgifter

	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 382 637
Eiendoms- og festeavgift	260 291
Sum Kommunale avgifter	2 642 928

Note 7 Finanskostnader

	2024
Renter lån - 1146.11.171 1	675 221
Renter lån - 9820.76.57859	2 807 041
Purregebyr/renter leverandører	5 761
Sum Finanskostnader	3 488 023

Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2024
Bygninger	7 322 120
Tomter og andre grunnarealer	325 000
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7 647 120

Gnr. 89/bnr. 24

Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert att tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Note om vedlikehold.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	58 377
Sum Andre kortsiktige fordringer Note 10	58 377
Bankinnskudd, kontanter o.l.	

	2024
Driftskonto - 1506.72.92844	8 520 726
Plasseringskonto -	30
Plasseringskonto -	8 862
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	8 529 618

Note 11 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	22 500	-49 376 803	-49 354 303
Årets resultat	0	3 449 670	3 449 670
Egenkapital 31.12.	22 500	-49 757 308	-49 734 808

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

Konsekvensen av dette er at de bokførte 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 12 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	7 039 251	6 153 923
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	3 449 670	3 830 175
Tilbakeføring av avskrivning	0	29 976
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-2 701 128	-2 974 827
Årets endring i disponible midler	748 542	885 328
Disponible midler 31.12	7 787 793	7 039 251
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 587 995	7 817 102
Kortsiktig gjeld	800 202	777 851
Disponible midler	7 787 793	7 039 251

155 – Øvre Veitvet Borettslag

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Husbanken	OBOS Boligkreditt
Type	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2001	2018
Rentesats	4,71 %	5,59 %
Løpetid	31	30
Lånebeløp	37 490 000	43 294 794
Saldo 01.01.	15 910 583	50 781 266
Avdrag i perioden	1 695 407	1 005 721
Saldo 31.12.:	14 215 176	49 775 545

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pr. 31.12. er fellesgjelden fordelt som følger:

Andeler	Lån 1	Lån 2
224	63 460	222 212
		2024

Note 14 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	1 179 000
Sum Borettsinnskudd Note 15	1 179 000
Annen kortsiktig gjeld	

	2024
Forskudd fra kunder	235 974
Skyldig feriepenger	0
Påløpt rente	294 767
Annen påløpt kostnad	92 654
Sum Annen kortsiktig gjeld	623 394



Budsjett
2025
155 - Øvre Veitvet Borettslag



[illegible]

Andre felleskostnader				
Konto	Type	Antall	Månedlig	Årlig
3121	Garasje	73	200	175 200
3122	Parkering	67	600	482 400
3122	Parkering m/ elbil	10	800	96 000
Sum			900	753 600

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
6300 Leie lokale	15 397	20 529	21 556		21 556	
6310 Leie containerseppelkjøring	44 168	58 891	61 835		61 835	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 785 471	2 380 628	2 489 959	2 785 335	2 785 335	Oslo kommune fakturerte ca. kr. 397 000 pr. kvartal i 2024. NB! Fra kommunens side var det ut til 17% along (OBOS angir på løyntabell 15-16)
6340 Elektrisk energi	152 035	202 713	212 849		212 849	
6360 Reinhold	224 532	299 376	314 345		314 345	
6520 Verkøy, utstyr m.m.	12 095	16 127	16 933		16 933	
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	192 747	256 996	269 846	270 000	270 000	Med brannvarslingssystem
6602 VVS	9 038	12 051	12 653		12 653	
6603 Elektro	16 663	22 217	23 328		23 328	
6607 Driftsmaterieler	317	423	444		444	
6610 Leie vaktmestere	0	0	162 202	162 202	162 202	
6611 Møllingsarbeid	0	0	0		0	
6614 Garasjanlegg	0	0	0		0	
6622 Etbl-lading	5 500	7 333	7 700		7 700	
6700 Honorar revisjon	10 585	10 585	11 114		11 114	
6705 Honorar foretningstørseil	167 418	167 418	175 789		175 789	
6706 Honorar konsulent	124 099	165 465	173 739	890 000	890 000	OBOS Engangsbetaling, beg ten eller EHOVA reduksjon, inkludert ekstra styrelser. Antall 200 000 for oppfølging avsneds i 2a.
6720 Juridisk bistand	792 804	1 057 072	1 109 926	200 000	200 000	Posten må vurderes av styret iht. hvilke saker som vil være pågående i 2025. Forslag om reduksjon etter fork. Satt med pge bilbrøtfor forsikringsdekning fra IF
6780 Snøbryting	0	0	0	250 000	250 000	Var 237 i 2023
6785 Vedlikehold utemall	144 370	192 493	202 118		202 118	
6790 Annen fremmed tjeneste	42 188	56 251	59 063		59 063	
6800 Kontorekvieta	340	453	476		476	
6840 Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 688	2 251	2 363		2 363	
6900 Telefon	738	964	1 033		1 033	
6906 Kabel-TV og Internett	54 296	72 397	76 017		76 017	
6910 Website - drift	644	859	902		902	
6940 Porto	0	0	0		0	
7500 Forsikringspremie	665 960	887 947	932 444	1 021 139	1 021 139	Forsikringsdekningen vurderer etnng mellom 14 og 19 %. Lagt inn 15%.
7710 Styre- og generalforsamling	0	0	0		0	
7715 Refusjon dugnad	210	280	294		294	
7750 Eiendoms- og festavgift	0	0	0		0	
7770 Bankgebyrer	260 291	347 055	364 407		364 407	
7780 Valford	4 864	6 483	6 810		6 810	
7790 Andre kostnader	5 204	6 939	7 286		7 286	
	35 744	47 658	50 042		50 042	
Sum	4 899 552	6 473 402	6 797 072	5 416 473	7 228 032	

Lønn, honorarer og personalkostnader

	Hittil i år	Stipulert 2024	Foreslått for 2025	Styrets endring	Endelig	Kommentar
Styre- og lønnskostnader						
5000 Lønn ansatte	0	0	0		0	
5330 Styrehonorar	200 000	200 000	210 000	268 000	268 000	Honorar til styreleder iht. protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2024
5190 Feriepenger	0	0	0		0	
5945 Pensjon	0	0	0		0	
5930 Annen godtgjørelse	0	0	0		0	
5410 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200	29 610		37 788	
Sum	228 200	228 200	239 610	268 000	305 788	

Sum	1-224	1,000	222 212	1 025	395	1 420
	0	1	222 212	1 025	395	1 420

155 - Årsregnskap 2025 - Øvre Veitvet Borettslag

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

ÅRSREGNSKAP

ØVRE VEITVET BORETTSLAG

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 948 740 184

Utarbeidet av:



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	15 164 048	13 312 669	13 762 042	13 924 063
Sum driftsinntekter		15 164 048	13 312 669	13 762 042	13 924 063

DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	447 808	200 000	268 000	300 000
Personalkostnader	2	63 140	28 200	37 788	42 300
Avskrivninger		-	-	-	-
Vedlikehold	3	2 701 771	782 617	690 745	2 508 578
Kabel-TV/Internett		77 952	73 786	76 017	90 944
Renhold		327 855	301 326	314 345	338 779
Energi og brensel		164 226	225 179	212 849	161 497
Andre driftskostnader	4	471 263	493 551	486 293	485 000
Revisjonshonorar		11 121	10 585	11 114	11 677
Forretningsførerhonorar		305 048	223 224	175 789	259 858
Konsulenthonorar	5	107 835	129 217	890 000	90 129
Andre avg. pliktige honorarer	5	104 273	776 895	200 000	30 000
Forsikring		669 562	614 079	1 021 139	695 125
Kommunale avgifter	6	2 856 588	2 642 928	3 149 742	3 010 617
Kontingenter		5 000	-	-	-
Sum driftskostnader		8 313 442	6 501 587	7 533 821	8 024 504
DRIFTSRESULTAT		6 850 606	6 811 082	6 228 221	5 899 558
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	128 403	126 611	129 802	210 000
Finanskostnader	8	3 241 644	3 488 023	3 403 743	2 936 096
Netto finansposter		-3 113 241	-3 361 412	-3 273 941	-2 726 096
ÅRSRESULTAT		3 737 365	3 449 670	2 954 280	3 173 462
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		3 737 365	3 449 670		
Sum overføringer		3 737 365	3 449 670		
BALANSE PR. 31.12.2025					

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	7 647 120	7 647 120
Sum varige driftsmidler		7 647 120	7 647 120
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		7 647 120	7 647 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	10	797 883	58 377
Sum fordringer		797 883	58 377
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	8 732 671	8 529 618
Sum omløpsmidler		9 530 554	8 587 995
SUM EIENDELER		17 177 674	16 235 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		22 500	22 500
Annen egenkapital	12, 13	-46 019 943	-49 757 308
Sum egenkapital		-45 997 443	-49 734 808

Langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Sum gjeld**BALANSE PR. 31.12.2025**

NOTER TIL REGNSKAPET

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	447 808	200 000
Faste lønninger	-	-
Påløpte feriepenger	-	-
Arbeidsgiveravgift	63 140	28 200
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	-	-
Sum	510 948	228 200

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 449 647	409 419
VVS	-	9 038
Elektro	673 986	26 919
Utvendig anlegg	4 750	-
Driftsmaterialer	13 742	11 575
Leie vaktmester	206 718	168 858
Garasjeanlegg	15 163	-
Annet vedlikehold	31 804	-
Vedlikehold uteareal	305 961	156 808
Sum	2 701 771	782 617

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	7 900	15 397
Leie container/søppelkjøring	45 554	44 168
Leie datasystemer	1 189	-
Verktøy, utstyr m.m.	17 609	12 095
Datautstyr	2 648	-
Rekvisita	300	-
Skadedyrskontroll	29 131	-
Elbil-lading	40 456	5 500
Snøbrøyting	238 969	228 676
Annen fremmed tjeneste	30 576	47 080
Kontorrekvisita	-	340
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 688	3 376
Telefon	-	738
Webside - drift	21 267	644
Øreavrunding	-10	-
Styre- og generalforsamling	-	5 218
Bankgebyrer	5 997	6 563
Velferd	478	5 204
Andre kostnader	26 311	118 552
Tap på fordringer	1 200	-
Sum	471 263	493 551

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	107 835	129 217
Juridisk bistand	104 273	776 895
Sum	212 108	906 112

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 596 297	2 382 637
Eiendoms- og festeavgift	260 291	260 291
Sum	2 856 588	2 642 928

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	128 331	127 311
Purregebyr/renter beboere	72	-700
Sum	128 403	126 611

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån - 1146.11.171 1	594 103	675 221
Renter lån - 9820.76.57859	2 645 704	2 807 041
Purregebyr/renter leverandører	1 837	5 761
Sum	3 241 644	3 488 023

Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	7 322 120	7 322 120
Tomter og andre grunnarealer	325 000	325 000
Sum	7 647 120	7 647 120

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Gnr. 89/bnr. 24. Tomten er festet til 2057 i 93 år 1964. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	733 706	-

Periodiserte kostnader	64 177	58 377
Sum	797 883	58 377

Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto -	8 723 480	8 520 726
Plasseringskonto -	30	30
Plasseringskonto -	9 161	8 862
Sum	8 732 671	8 529 618

Note 12: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-49 734 808
Tilført fra årsresultat	3 737 365
Egenkapital pr 31.12.2025	-45 997 443

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 13: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	7 787 793
Endring egenkapital	3 737 366
Avdrag på lån	-3 479 273
Disponible midler pr 31.12.2025	8 045 885

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	9 530 554	8 587 995
Kortsiktig gjeld	-1 484 669	-800 202
Sum disponible midler	8 045 885	7 787 793

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
---------	------

Sum lån IB 01.01.2025	63 990 721
Sum avdrag	-3 479 273
Sum lån UB 31.12.2025	60 511 448
Sum nedbetalt i regnskapsåret	3 479 273

2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken

Type: Annuitetsslån

Rentesats: 4.714%

Gjenstående løpetid: 9 år og 8 mnd

Beregnet innfridd: 2031

Spesifikasjon 2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken	2025
IB 01.01.2025	14 215 176
Avdrag	-1 763 596
UB 31.12.2025	12 451 580
Nedbetalt i regnskapsåret	1 763 596

2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS

Type: Annuitetsslån

Rentesats: 5.08%

Gjenstående løpetid: 26 år og 4 mnd

Beregnet innfridd: 2048

Spesifikasjon 2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS	2025
IB 01.01.2025	49 775 545
Avdrag	-1 715 677
UB 31.12.2025	48 059 868
Nedbetalt i regnskapsåret	1 715 677

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
Antall andeler/seksjoner	224
Andel fellesgjeld per andel/seksjon	270 140
Sum fellesgjeld	60 511 448

Note 15: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	1 179 000	1 179 000

Note 16: Skyldig offentlige avgifter

Beskrivelse	2025	2024
Skyldig arbeidsgiveravgift	-	5
AGA påløpt feriepenger	95	95
Sum	95	100

Note 17: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	188 697	235 974
Påløpt rente	244 267	294 767
Annen påløpt kostnad	53 309	92 654
Sum	486 273	623 394

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Øvre Veitvet Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll

○ andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. **Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:**
- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelsler av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Marta Zuzanna Thorbjørnsen Styrets
leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag som viser et overskudd på kr 3 737 365. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBAreglene), 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.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 6. mai 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Olsen, Anna

07.05.2026 09:54:52

Signaturmetode

BankID (NO)



Øvre Veitvet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier

Møtet er fysisk, men kan følges via video. Møtelenke sendes ut samme dag — logg inn 15–30 min før møtestart. Les saksdokumentene i god tid, og send inn spørsmål eller forslag til vedtak så tidlig som mulig.

Merk: Saklisten er låst — fristen for nye saker har gått ut.

Avstemning skjer via stemmesedler på SMS og e-post, samlet etter at alle sakene er behandlet. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Dato	19. mai 2026
Sted	Thon Hotell Linné
Tid	kl. 18:00

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsmelding
- Sak 3: Regnskap 2025 og budsjett 2026
- Sak 4: Godtgjørelse til styret
- Sak 5: Endring av vedtekter §5-2
- Sak 6: Mulighet for elbil-ladere
- Sak 7: Styrets beslutningspraksis
- Sak 8: Valg av styreleder
- Sak 9: Valg av styre og varamedlemmer
- Vedlegg 1: Styrets årsmelding (Sak 2)
- Vedlegg 2: Regnskap 2025 og budsjett 2026 (Sak 3)
- Vedlegg 3: Pristilbud elbil-ladere (Sak 7)

Beboermøte etter generalforsamlingen

Rett etter generalforsamlingen avholdes beboermøte for diskusjonssaker uten vedtak — send forslag til styret før møtet.

Sak 1: Konstituering

Forslag til vedtak

Kristoffer G. Skappel velges til møteleder. Avtroppende styreleder Marta Zuzanna Thorbjørnsen og [NNB] signerer protokoll sammen med møteleder. Innkalling er godkjent.

Sak 2: Styrets årsmelding

Lagt frem av styret.

Styret legger frem årsmelding for 2025. Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak

Styrets årsmelding godkjennes.

Sak 3: Regnskap 2025 og budsjett 2026

Lagt frem av styret.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 er fremlagt sammen i vedlegg 2. Budsjett 2026 fremlegges til orientering — ikke til vedtak.

Hovedtall

Inntekter — faktisk: 15 164 048 kr | budsjett: 13 762 042 kr

Utgifter — faktisk: 8 313 442 kr | budsjett: 7 533 821 kr

Disponible midler per 31.12.2025: 8 045 885 kr

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes.

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Lagt frem av styret.

Saksgrunnlag

Generalforsamlingen skal vedta endelig honorar for foregående styreperiode, altså for perioden mellom generalforsamlingen i 2025 og 2026.

På generalforsamlingen i 2025 ble styrehonoraret for denne perioden satt tilbakevirkende til kr 430 000,- inkludert ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Honoraret for foregående styreperiode settes til kr 300 000,-.

Motforslag

Honoraret for foregående styreperiode settes til kr 270 000,-.

Sak

5: Endring av vedtekter §5-2

Lagt frem av styret.

Styret foreslår endringer i vedtektenes §5-2.
Tekst som fjernes er rød, tekst som legges til er grønn.

§5-2 (1) — Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av ~~glassveranda~~-vinduer, garasjeporter og lekeapparater. Nødvendig vedlikehold og reparasjon av balkongdører, uansett type, faller også under borettslagets vedlikeholdsplikt, såfremt skaden ikke er selvforskyldt. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også glassveranda, dvs. vinduer og glassdører tilhørende innglassingen. Merk at dette kun gjelder den store delen av balkongen, da innglassing på den lille delen er et tilvalg enkelte andelseiere har kjøpt på egen bekostning. Unntak er blokk nr. 2 der borettslaget har dekket innglassing på begge deler grunnet støy fra T-banen. Med glassdører menes dører mellom stor og liten balkongdel.

§5-2 (3) — Borettslagets vedlikeholdsplikt — utskifting
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, balkongdører, ruter/dører i glassveranda, samt ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Merk at borettslagets vedlikeholdsplikt mht innglassing kun gjelder den store delen av balkongen, da innglassing på den lille delen er et tilvalg enkelte andelseiere har kjøpt på egen bekostning. Unntak er blokk nr. 2 der borettslaget har dekket innglassing på begge deler grunnet støy fra T-banen. Med glassdører menes dører mellom stor og liten balkongdel.

Sak

Forslag til vedtak

Vedtektene §5-2 (1) og (3) endres i samsvar med styrets forslag som angitt over.

6: Mulighet for elbil-ladere

Lagt frem av Javaid Iqbal.

Styrets oppsummering
Saken ble behandlet på fjorårets generalforsamling og fikk ikke flertall. Styret har nå vurdert saken på nytt og finner ingen nye forhold som tilsier at vi bør lande annerledes. Hovedgrunner: høy kostnad (se vedlegg 3) og at el-nettet i garasjen ikke er dimensjonert for slik belastning.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Saken slik den er fremmet av innsender

Innsendt av Javaid Iqbal:

"Ønsker at borettslaget ser på muligheter å installere ladekontakter i parkeringsplasser/garasjer. Nesten alle borettslag på Veitvet har installert ladekontakter for el-biler."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas / Forslaget vedtas ikke (votering).

7: Styrets beslutningspraksis

Lagt frem av Mathias Eli.

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak dette forslaget og ser for øvrig behovet for å tydeliggjøre vedtektene slik at det ikke er rom for tvil og tolkning.

Sak

Saksgrunnlag

Innsendt av Mathias Eli:

Det har i senere tid oppstått uenighet mellom andelseiere og styret i en konkret sak, hvor styret har begrunnet sitt standpunkt med henvisning til tidligere praksis og muntlig informasjon som skal ha vært gitt til enkelte andelseiere for flere år siden. Verken denne praksisen eller den muntlige informasjonen synes å være forankret i, eller i samsvar med, gjeldende vedtekter.

Saken reiser et prinsipielt spørsmål av betydning for alle andelseiere i Øvre Veitvet Borettslag: Skal styret kunne fatte beslutninger med grunnlag i tidligere praksis eller muntlige ordninger som ikke følger av borettslagets vedtekter eller av vedtak fattet av generalforsamlingen?

For et borettslag er det viktig at styringen skjer på grunnlag av vedtektene og de beslutninger som er truffet av generalforsamlingen. Dette er de felles spillereglene andelseierne må kunne innrette seg etter. Dersom styret bygger avgjørelser på praksis, muntlige ordninger eller forståelser som ikke er formelt forankret, kan det skape usikkerhet om hvilke regler som faktisk gjelder, og føre til ulik behandling av andelseierne.

For andelseiere som har kjøpt bolig i borettslaget i senere tid, vil det være vedtektene og vedtakene i borettslagets organer som gir grunnlag for å forstå hvilke rettigheter og plikter som gjelder. Det er derfor viktig at styret utøver sitt ansvar innenfor de rammene som følger av disse, og at eventuelle endringer i praksis eller nye ordninger behandles og vedtas på riktig måte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen legger til grunn at styret i Øvre Veitvet Borettslag skal utøve sitt ansvar i samsvar med borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret kan ikke bygge beslutninger på tidligere praksis, muntlige ordninger eller andre ikke-formaliserte forhold dersom disse ikke har forankring i vedtektene eller i gyldige vedtak.

8: Valg av styreleder

Lagt frem av styret.

Sak

Styreleder velges særskilt for ett år. Marta Zuzanna Thorbjørnsen stiller ikke til gjenvalg, og ny styreleder skal velges.

Styrets innstilling: Styret har besluttet å innhente tilbud på ekstern styreleder — vedkommende presenteres på møtet.

Sak 9: Valg av styre og varamedlemmer

Det skal velges to (2) nye styremedlemmer og 1–3 nye varamedlemmer.

Dagens styre og varamedlemmer

- Salvador Gomez Espinosa (styremedlem — ett år igjen)
- Rita Reistad (styremedlem — ett år igjen)
- Anila Hanif (styremedlem — stiller ikke til gjenvalg)
- Nina Matsholdt (styremedlem — stiller ikke til gjenvalg)
- Beate Stenberg (varamedlem – stiller til gjenvalg)
- Sofia Backman (varamedlem — stiller til valg som styremedlem)
- Iram Zooq (varamedlem — fratrådt)

Kandidat: Hanne Reslund

Bor i borettslaget i mange år. Opptatt av trivsel og godt bomiljø. Beskriver seg som blid og utadvendt. Jobber som legesekretær.

Kandidat: Mohammed Akhsay

Solid erfaring fra styrearbeid i annet borettslag, og del av styrenettverk på Holmlia (8–9 borettslag) som jevnlig utveksler erfaringer og løsninger. Beskriver seg som engasjert og løsningsorientert.

Kandidat: Sofia Backman

Bor i borettslaget siden 2022 og planlegger å bli. 42 år, sykepleier ved Ullevål sykehus. Ønsker et godt miljø i borettslaget.

Samtlige varamedlemmer er på valg. Det skal følgelig velges 1–3 nye varamedlemmer.

Skjema for fullmakt

Ordinær generalforsamling 2026 — Øvre Veitvet Borettslag

Fullmaktsgiver (andelseier som gir fullmakt)

Navn: _____

Adresse: _____

Andel: _____

Fullmektig (den som møter og stemmer på mine vegne)

Navn: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Jeg gir herved ovennevnte fullmakt til å møte og stemme for meg på ordinær generalforsamling 2026 i Øvre Veitvet Borettslag.

Sted og dato: _____

Signatur: _____

OM FULLMAKTEN

- Hver andel gir én stemme. Hvis flere eier en andel sammen, kan det bare avgis én stemme.
- Du kan møte selv eller ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.
- Du kan trekke tilbake fullmakten når som helst — også på selve møtet.

HVEM KAN VÆRE TIL STEDE

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av din husstand har rett til å være til stede og uttale seg, men ikke stemme. Det samme gjelder leiere som bor i andelen din. Du kan også ta med en rådgiver, men rådgiveren kan bare uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

Vedlegg 1 — Styrets årsmelding



Styrets årsmelding 2025

155 - Øvre Veitvet Borettslag

Org.nr. 948740184

Generelle opplysninger

Øvre Veitvet Borettslag består av 224 andeler som fordeler seg over 7 blokker i Veitvetstubben i Oslo. Borettslaget ble stiftet i 1957, og består av adressene Veitvetstubben 1-6, 8 og 10 samt Veitvetveien 7.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Marta Zuzanna Thorbjørnsen

Dagens styremedlemmer er som følger:

Salvador Gomez Espinosa

Anila Hanif

Nina Matsholdt

Rita Reistad

Dagens varamedlemmer er som følger:

Beate Stenberg

Sol Anna Sofia Kristina Backman

Iram Zooq (fratrådt)

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 17 møter i styreperioden.

I 2025/2026 har styrets arbeid – utover alminnelig drift av laget – bestått av etablering av og forbedring av rutiner, herunder HMS-rutiner, opprydding i ventelister for parkering- og garasjeplasser og oppfølging av saker som var påbegynt av det forrige styret.

Vedlikeholdsarbeid

Det har gjennom året vært utført løpende vedlikeholdsarbeid, hovedsakelig av Borettslagsservice AS. Vedlikeholdet har stort sett bestått i alminnelig vedlikehold av ytterdører, skifte av lyspærer, vask av vinduer i fellesarealer, alminnelig vedlikehold utendørs inkludert beskjæring av hekker og trær utført av Eir, samt enkelte oppdrag med rydding og ad hoc renhold i fellesarealer.

Trappevask gjennomføres av Rene Trapper AS.

Snøbrøyting og vårrengjøring av veier er gjort av Frode Gran Service AS.

Saker under arbeid og planlegging

Oppjekking av balkonger i 2 A

Det har vært setningsskader på terrassene ved blokk 2. Dette ble utredet av MultiConsult AS, som etter en lengre prosess har funnet en leverandør/entreprenør for utbedringer her, og de anbefalte Lofthus LiftJig AS. Styret engasjerte Lofthus LiftJig AS og Kaarud Entreprenør for å utføre arbeidene med henholdsvis oppjekking og etterarbeider med utbedring av skader som følger av oppjekking. Prosjektet ble gjennomført høsten 2025.

Orientering om utbedring av ventilasjonssystem

Rapporten fra energikartleggingen fastslo at ventilasjonen er mangelfull og dårlig i de fleste leilighetene i borettslaget. Styret har hatt befaring med to ulike firma, og jobber med å finne den beste løsningen for borettslaget. De som har vært på befaring informerer om at det er meget viktig at alle beboere sørger for tilstrekkelig lufting gjennom hele året. Dvs. at lufteluker på vegger og ventiler på vinduer må åpnes jevnlig. Styret fortsetter å jobbe med utbedring av ventilasjonen og tar sikte på å lande en avtale i løpet av 2026.

Oppdaterte husordensregler

Styret har i 2026 revidert husordensreglene. De skal være sendt ut til alle beboere, og ligger tilgjengelig i portalen.

Oppmerking av parkeringsplasser

Styret har innhentet tilbud for å merke opp borettslagets parkeringsplasser på nytt. Arbeidet forventes gjennomført i løpet av våren 2026.

Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

Styret har holdt åpen dag på styrerommet hver første tirsdag i måneden, fra klokken 18:00 – 19:00.

Våren 2025 ble det organisert loppemarked i borettslaget, på initiativ fra noen beboere. Det ble en hyggelig og sosial tilstelning, der det ble solgt klær, interiørgjenstander, og noen solgte kaker til inntekt for Palestina.

Høsten 2025 kom det komprimatorbil til borettslaget.

Første søndag i advent inviterte vi til julegrantenning. Det var godt oppmøte, tross regnvær, vi hørte på julesanger, serverte gløgg og pepperkaker og fikk tent julegrana etter nedtelling fra 10 og noen tekniske utfordringer.

Mai 2026 holder vi dugnad og komprimatorbil kommer til borettslaget samme dag.

Styret ønsker å søke om bomiljøtilskudd fra bydelen for å kjøpe inn noe som kan bidra til bedre trivsel i borettslaget. Følges opp som sak til avstemming for generalforsamlingen.

Saker styret har ferdigbehandlet i perioden

Energikartlegging

Obos Prosjekt AS ble våren 2025 engasjert for utredning av energiplanlegging, ventilasjon osv. Delvis som en oppfølging av manglene etter baderomsrehabilitering, men også som et steg på veien mot å kunne nå de krav som EU har satt og som trer i kraft i 2030. Kravet er blant annet at det kal kuttes 16 prosent av energiforbruket i boliger til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020.

Kartleggingen viste at borettslaget har en stabil bygningsmasse som foreløpig ikke har umiddelbare vedlikeholdsbehov. Det ble imidlertid funnet at ventilasjonen er dårlig og mangelfull, og styret har startet utredningsarbeider for å kartlegge den beste løsningen for borettslaget.

Våren 2025 ble gamle lamper byttet ut med LED-lamper, oppdraget utført av AA Elektro AS.

Oppfølging av vedtak på fjorårets generalforsamling om å utrede ansettelse av vaktmester

Etter nærmere undersøkelser fant styret ut at det er vanskelig å ansette en fast vaktmester for kun noen timer/en dag i uken. Vi fant rimeligere og god løsning der vi kontakter vaktmester som allerede er innleid av borettslaget for faste tjenester, og som utfører oppdrag på forespørsel ved behov. Vi har fått en revidert vaktmesteravtale der de kommer 3 dager i uka istedenfor 2. Vi har også endret frekvens på gressklipping til hver 14. dag.

Kontroll av felles elektriske anlegg

Borettslaget har i januar 2026 hatt kontroll av el-anlegg utført av OMEXOM, der felles el-anlegg ble vurdert til uten avvik.

Opprettelse av MC-parkering

Styret besluttet høsten 2025 å etablere MC-parkering under balkongene i 6A som et midlertidig prøveprosjekt. Vi har kun mottatt positive tilbakemeldinger på dette og viderefører dermed tiltaket.

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655

E-post: post@agioforvaltning.no
Hjemmeside: www.agioforvaltning.no

Revisor

Boligselskapets revisor er Alfa Revisjon AS.

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP2391925.3.1.

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

A. Finansiell risiko

Boligselskapet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Boligselskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 155 - Øvre Veitvet Borettslag

Vedlegg 2 — Regnskap 2025 og budsjett 2026

155 - Årsregnskap 2025 - Øvre Veitvet Borettslag

Signert av følgende

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 948 740 184



bankID

Anila Hanif

29.04.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 1

bankID

Nina Lagerløv Matsholdt

06.05.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 2

bankID

Selador Gomez Espinosa

06.05.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 3

bankID

Marta Zuzanna Thorbjørnsen

06.05.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 4

bankID

Rita Elisabeth Reistad

06.05.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 5

ÅRSREGNSKAP

ØVRE VEITVET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	15 164 048	13 312 669	13 762 042	13 924 063
Sum driftsinntekter		15 164 048	13 312 669	13 762 042	13 924 063
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	447 808	200 000	268 000	300 000
Personalkostnader	2	63 140	28 200	37 788	42 300
Avskrivninger		-	-	-	-
Vedlikehold	3	2 701 771	782 617	690 745	2 508 578
Kabel-TV/Internett		77 952	73 786	76 017	90 944
Renhold		327 855	301 326	314 345	338 779
Energi og brensel		164 226	225 179	212 849	161 497
Andre driftskostnader	4	471 263	493 551	486 293	485 000

Revisjonshonorar		11 121	10 585	11 114	11 677
Forretningsførerhonorar		305 048	223 224	175 789	259 858
Konsulenthonorar	5	107 835	129 217	890 000	90 129
Andre avg. pliktige honorarer	5	104 273	776 895	200 000	30 000
Forsikring		669 562	614 079	1 021 139	695 125
Kommunale avgifter	6	2 856 588	2 642 928	3 149 742	3 010 617
Kontingenter		5 000	-	-	-
Sum driftskostnader		8 313 442	6 501 587	7 533 821	8 024 504
DRIFTSRESULTAT		6 850 606	6 811 082	6 228 221	5 899 558
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	128 403	126 611	129 802	210 000
Finanskostnader	8	3 241 644	3 488 023	3 403 743	2 936 096
Netto finansposter		-3 113 241	-3 361 412	-3 273 941	-2 726 096
ÅRSRESULTAT		3 737 365	3 449 670	2 954 280	3 173 462
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		3 737 365	3 449 670		
Sum overføringer		3 737 365	3 449 670		
BALANSE PR. 31.12.2025					
		Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9	7 647 120	7 647 120	
Sum varige driftsmidler			7 647 120	7 647 120	
Finansielle anleggsmidler					
Sum finansielle anleggsmidler			-	-	

Sum anleggsmidler		7 647 120	7 647 120
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	10	797 883	58 377
Sum fordringer		797 883	58 377
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	8 732 671	8 529 618
Sum omløpsmidler		9 530 554	8 587 995
SUM EIENDELER		17 177 674	16 235 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		22 500	22 500
Annen egenkapital	12, 13	-46 019 943	-49 757 308
Sum egenkapital		-45 997 443	-49 734 808
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	60 511 448	63 990 721
Borettsinnskudd	15	1 179 000	1 179 000
Sum langsiktig gjeld		61 690 448	65 169 721
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		998 300	176 708

Skyldig offentlige avgifter	16	95	100
Annen kortsiktig gjeld	17	486 273	623 394
Sum kortsiktig gjeld		1 484 669	800 202
Sum gjeld		63 175 117	65 969 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 177 674	16 235 115

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Marta Zuzanna Thorbjørnsen
Styreleder

Nina Matsholdt
Styremedlem

Salvador Gomez Espinosa
Styremedlem

Rita Elisabeth Reistad
Styremedlem

Anila Hanif
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	12 388 992	11 732 000
Erstatning forsikringssaker	1 858 161	280 475
Inntekter vaskeri	70 194	4 697
Leie garasje	506 582	501 320
Parkering	249 173	252 000
Polletter	-	49 804
Administrasjonsgebyr	300	300
Oppgjør elbilladning	66 654	90 086
Andre inntekter	22 952	393 227
Salg nøkkelbrikker	1 040	8 760

Sum	15 164 048	13 312 669
-----	------------	------------

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	447 808	200 000
Faste lønninger	-	-
Påløpte feriepenger	-	-
Arbeidsgiveravgift	63 140	28 200
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	-	-
Sum	510 948	228 200

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 449 647	409 419
VVS	-	9 038
Elektro	673 986	26 919
Utvendig anlegg	4 750	-
Driftsmaterialer	13 742	11 575
Leie vaktmester	206 718	168 858
Garasjeanlegg	15 163	-
Annet vedlikehold	31 804	-
Vedlikehold uteareal	305 961	156 808
Sum	2 701 771	782 617

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
-------------	------	------

Leie lokale	7 900	15 397
Leie container/søppelkjøring	45 554	44 168
Leie datasystemer	1 189	-
Verktøy, utstyr m.m.	17 609	12 095
Datautstyr	2 648	-
Rekvisita	300	-
Skadedyrskontroll	29 131	-
Elbil-lading	40 456	5 500
Snøbrøyting	238 969	228 676
Annen fremmed tjeneste	30 576	47 080
Kontorrekvisita	-	340
Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	1 688	3 376
Telefon	-	738
Webside - drift	21 267	644
Øreavrunding	-10	-
Styre- og generalforsamling	-	5 218
Bankgebyrer	5 997	6 563
Velferd	478	5 204
Andre kostnader	26 311	118 552
Tap på fordringer	1 200	-
Sum	471 263	493 551

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	107 835	129 217
Juridisk bistand	104 273	776 895

Sum	212 108	906 112
-----	---------	---------

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 596 297	2 382 637
Eiendoms- og festeavgift	260 291	260 291
Sum	2 856 588	2 642 928

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	128 331	127 311
Purregebyr/renter beboere	72	-700
Sum	128 403	126 611

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån - 1146.11.171 1	594 103	675 221
Renter lån - 9820.76.57859	2 645 704	2 807 041
Purregebyr/renter leverandører	1 837	5 761
Sum	3 241 644	3 488 023

Note 9: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	7 322 120	7 322 120
Tomter og andre grunnarealer	325 000	325 000
Sum	7 647 120	7 647 120

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Gnr. 89/bnr. 24. Tomten er festet til 2057 i 93 år 1964. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leilighetene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 10: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forsukdsbetalt forsikring	733 706	-
Periodiserte kostnader	64 177	58 377
Sum	797 883	58 377

Note 11: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto -	8 723 480	8 520 726
Plasseringskonto -	30	30
Plasseringskonto -	9 161	8 862
Sum	8 732 671	8 529 618

Note 12: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-49 734 808
Tilført fra årsresultat	3 737 365
Egenkapital pr 31.12.2025	-45 997 443

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 13: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	7 787 793
Endring egenkapital	3 737 366
Avdrag på lån	-3 479 273
Disponible midler pr 31.12.2025	8 045 885

Spesifikasjon	2025	2024
---------------	------	------

Omløpsmidler	9 530 554	8 587 995
Kortsiktig gjeld	-1 484 669	-800 202
Sum disponible midler	8 045 885	7 787 793

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
Sum lån IB 01.01.2025	63 990 721
Sum avdrag	-3 479 273
Sum lån UB 31.12.2025	60 511 448
Sum nedbetalt i regnskapsåret	3 479 273

2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken

Type: Annuitetslån

Rentesats: 4.714%

Gjenstående løpetid: 9 år og 8 mnd Beregnet innfridd: 2031

Spesifikasjon 2240 - Lån 1146.11.117 1 - Husbanken	2025
IB 01.01.2025	14 215 176
Avdrag	-1 763 596
UB 31.12.2025	12 451 580
Nedbetalt i regnskapsåret	1 763 596

2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.08%

Gjenstående løpetid: 26 år og 4 mnd

Beregnet innfridd: 2048

Spesifikasjon 2242 - Lån 9820.76.57859 - OBOS	2025
IB 01.01.2025	49 775 545
Avdrag	-1 715 677
UB 31.12.2025	48 059 868
Nedbetalt i regnskapsåret	1 715 677

Note 14: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
Antall andeler/seksjoner	224
Andel fellesgjeld per andel/seksjon	270 140
Sum fellesgjeld	60 511 448

Note 15: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	1 179 000	1 179 000

Note 16: Skyldig offentlige avgifter

Beskrivelse	2025	2024
Skyldig arbeidsgiveravgift	-	5
AGA påløpt feriepenger	95	95
Sum	95	100

Note 17: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	188 697	235 974
Påløpt rente	244 267	294 767
Annen påløpt kostnad	53 309	92 654
Sum	486 273	623 394



Alfa Revisjon AS
Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
Tlf: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Øvre Veitvet Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Skatte/formuesopplysninger

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i tredjeparts opplysninger, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.



- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekræfter at:

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.25.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Marta Zuzanna
Thorbjørnsen
Styrets leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag som viser et overskudd på kr 3 737 365. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater 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 (IESBAreglene), 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.

Ledelsensansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold
Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 6. mai 2026
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Elektronisk signatur

Signert av
Olsen, Anna
(identitet bekreftet med BankID (NO))


Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
07.05.2026 09:54:52
Signaturmetode
BankID (NO)

Vedlegg 3 — Pristilbud elbil-ladere



Pristilbud Elbillader Oppstillingsplasser
Øvre Veitvet Borettslag



Arbeidssted: Veitvetstubben 1,2, 3, 4, 6, 8 og 10

Deres referanse: R. Reistad Vår referanse: Freddie Habberstad Dato: 06.05.26

Budjettpris på elektro arbeider iht beskrivelse, iht NEK 400: 2022. Prisen låses etter prosjektering.

Budsjettpris Elektro og grave arbeider for ladeanlegg oppstillingsplasser:

Eks. mva	kr 5 751 824,00
Ink. mva	kr 7 189 780,00

Budsjettpris lamper i garasje:

Eks. mva	kr 179 669,88
Ink. mva	kr 224 587,35

Estimat ettermontering av ladere i garasjer.

Eks. mva	kr 1 219 920,00
Ink. mva	kr 1 524 900,00

Med vennlig hilsen

Freddie Habberstad

Freddie Habberstad
AA Elektro Installasjon AS



Prosjekt navn Øvre Veitvet Borettslag/ Veitvetstubben

Tilbuds beskrivelse og forutsetninger. Antall punker **Leveranse inneholder:**

Hoved fordeling med hovedsikring på 600A montert på fundament på enden av nr.4. Det er antatt forbruk på 1700W pr. lader om alle skulle lade samtidig. Hovedfordeling er også underfordeling for 8 garasjeplasser under nr.2, 10 oppstillingsplasser utenfor nr 2 og 8 garasjeplasser under nr.4	1
Underfordeling for garasjer under nr.1, 4 oppstillingsplasser til høyre for garasjene og 5 oppstillingsplasser i veien. Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr.1	1
Underfordeling for 17 oppstillingsplasser til venstre for nr.1 Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Underfordeling for 12 garasjeplasser under nr.3. Underfordeling er montert på fundament på gressplen foran nr.3. Underfordeling for 8 garasjer under nr.6 og 11 oppstillingsplasser . Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr 6.	1
Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 8 og 11 oppstillingsplasser foran nr. 8. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 10 og 12 oppstillingsplasser foran nr. 10. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Fremføring av tilførseler til underfordelinger	6
Fremføring av tilførsler til ladere i stolper	80
Montering av Onepole Pro 1500 ladestolper med tak	47
Montering og kobling av Zaptec Pro MID med bakplate på stolper og 80 stykk Zaptec Pro MID med bakplate i garasjer Programmering og dokumentasjon	80
Levering og montering av lamper med sensor styring, innerst i hver garasje. Fremføring av kabler fra nye lyskurser montert i nye fordelinger.	63

Forutsetninger:

Ved kabling og montering av i garasjer, forutsettes det at disser er ryddet og frie for biler. Utstyr som er montert i veien for kabel føring må fjernes av bruker før installasjon.

Det er en forutsetning at biler ikke er parkert på oppstillingsplasser når vi monterer stolper og ladere.

Det tas forbehold om mindre følgeskader som trenger malingsflick og lignende

Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppleggsgiver.

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeider. På materiell gjelder alltid leverandørens/producentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billige produkter kan garantitiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for, omfattes ikke av garantien.

Dette kan for eksempel være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid, må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for skader på produkter/utstyr etter at AA Elektro Installasjon AS har overlevert sine arbeider, og bygget er tatt i bruk.

Når jobben er ferdig overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon

Det faktureres 20% ved oppstart, 50% ved utstyrs montasje og 30% ved oppdrags slutt

Prisene er forutsatt at det er kapasitet på høyspent anlegget.



Pristilbud Elbillader GarasjerØvre Veitvet Borettslag



Arbeidssted: Veitvetstubben 1,2, 3, 4, 6, 8 og 10

Deres referanse: R. Reistad Vår referanse: Freddie Habberstad Dato: 06.05.26

Budjettpris på elektro arbeider iht beskrivelse, iht NEK 400: 2022. Prisen låses etter prosjektering.

Budsjettpris Elektro og grave arbeider for ladeanlegg i garasjer:

Eks. mva	kr 5 173 542,40
Ink. mva	kr 6 466 928,00

Budsjettpris lamper i garasje:

Eks. mva	kr 179 669,88
Ink. mva	kr 224 587,35

Estimat ettermontering av ladere og stolper på oppstillingplasser.

Eks. mva	kr 1 750 762,00
Ink. mva	kr 2 188 452,50

Med vennlig hilsen

Freddie Habberstad

Freddie Habberstad
AA Elektro Installasjon AS



Prosjekt navn	Øvre Veitvet Borettslag/ Veitvetstubben
Tilbuds beskrivelse og forutsetninger.	

Leveranse inneholder:

Hoved fordeling med hovedsikring på 600A montert på fundament på enden av nr.4. Det er antatt forbruk på 1700W pr. lader om alle skulle lade samtidig.Hovedfordeling er også underfordeling for 8 garasjeplasser under nr.2, 10 oppstillingsplasser utenfor nr 2 og 8

Antall punker

garasjeplasser under nr.4	1
Underfordeling for garasjer under nr.1, 4 oppstillingsplasser til høyre for garasjene og 5 oppstillingsplasser i veien. Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr.1	1
Underfordeling for 17 oppstillingsplasser til venstre for nr.1 Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Underfordeling for 12 garasjeplasser under nr.3. Underfordeling er montert på fundament på gressplen foran nr.3.	1
Underfordeling for 8 garasjer under nr.6 og 11 oppstillingsplasser . Underfordeling montert på vegg til høyre for garasjer i nr 6.	1
Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 8 og 11 oppstillingsplasser foran nr. 8. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Underfordeling for 8 garasjeplasser under nr. 10 og 12 oppstillingsplasser foran nr. 10. Underfordeling monteres på fundament på gressplen bak oppstillingsplasser	1
Fremføring av tilførseler til underfordelinger	6
Fremføring av tilførsler til ladere i garasjer	143
Montering og kobling av 63 stykk Zaptec Pro MID med bakplate i garasjer	143
Programmering og dokumentasjon	
Levering og montering av lamper med sensor styring, innerst i hver garasje.	
Fremføring av kabler fra nye lyskurser montert i nye fordelinger.	63

Forutsetninger:

Ved kabling og montering av ladere i garasjer, forutsettes det at disse er ryddet og frie for biler. Utstyr som er montert i veien for kabel føring må fjernes av bruker før installasjon.

Det er en forutsetning at biler ikke er parkert på oppstillingsplasser når vi monterer stolper og ladere.

Det tas forbehold om mindre følgeskader som trenger malingsfikk og lignende

Kostnader som eventuelt tilkommer fra nettleverandør, som tilkoblingsavgifter, fra og tilkoblinger, prosjektering, kabelpåvisning, målermontering, er ikke inkludert og vil bli belastet kunde/oppdragsgiver.

AA Elektro Installasjon AS gir 5 års garanti på alle sine arbeidere. På materiell gjelder alltid leverandørens/produsentens betingelser. På produkter som kommer under den kategorien som forbrukerrådet anser som billige produkter kan garantitiden være betydelig kortere. Produkter som har vært utsatt for ting de ikke er beregnet for, omfattes ikke av garantien.

Dette kan for eksempel være elektronikk produkter som har vært utsatt for overspenninger, høy temperatur eller skade som følge av feil på etterfølgende produkter

Reklamasjonsarbeider utføres i normal arbeidstid, forlanges dette utført utenom normal arbeidstid, må det alltid betales et gebyr for utrykning etter våre standard satser.

Det kan ikke påberopes erstatning for skader på produkter/utstyr etter at AA Elektro Installasjon AS har overlevert sine arbeider, og bygget er tatt i bruk.

Når jobben er ferdig overleveres samsvarserklæring/sluttkontroll samt nødvendig dokumentasjon

Det faktureres 20% ved oppstart, 50% ved utstyrs montasje og 30% ved oppdrags slutt

Prisene er forutsatt at det er kapasitet på høyspent anlegget

Øvre Veitvet Borettslag

PROTOKOLL FOR ORDINÆR GENERALFORSAMLING 19.05.2026

Sted: Thon Hotell Linne og videomøte

40 av 224 mulige stemmegivere var representert.

20 deltok fysisk, 18 deltok digitalt, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag - Vedtatt med 35 stemmer

Kristoffer G. Skappel velges til møteleder. Avtroppende styreleder Marta Zuzanna Thorbjørnsen og Mohammed Akhsay signerer protokoll sammen med møteleder. Innkalling er godkjent.

Totalt antall stemmer: 35

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 2: Styrets årsmelding

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 33 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 3: Regnskap og budsjett

Lagt frem av styret

Inntekter — faktisk: 15 164 048 kr | budsjett: 13 762 042 kr

Utgifter — faktisk: 8 313 442 kr | budsjett: 7 533 821 kr

Disponible midler per 31.12.2025: 8 045 885 kr

Regnskap (avvik fra budsjett og 2024):

-Økte inntekter grunnet oppgjør i forsikringssaker på over MNOK 1,8

-Styrehonorar skyldes ekstern styreleder foregående periode

-Vedlikehold: Balkongarbeidene, øvrig utbedring av skader på balkonger og skifte av utebelysning

-Konsulent: befarng av balkonger og baderom

-Forretningsfører: viderefakturerng av utlegg i 2024, fakturert i 2025. SMS, elektroniske bankgebyrer og fysiske brev. Selve forretningsførerhonoraret var på kr. 234 000,-

Gjelden er nedbetalt med i overkant av MNOK 3,4

Styrets forslag - Vedtatt med 35 stemmer

"Regnskapet godkjennes"

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 37

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Lagt frem av styret

Generalforsamlingen skal vedta endelig honorar for foregående styreperiode, altså for perioden mellom generalforsamlingen i 2025 og 2026.

På generalforsamlingen i 2025 ble styrehonoraret for denne perioden satt tilbakevirkende til kr 430 000,- inkludert ekstern styreleder.

Styrehonorar - Vedtatt med 27 stemmer

Honoraret for foregående styreperiode settes til kr 300 000,-.

Alternativt forslag - 10 stemmer

"Honoraret for foregående styreperiode settes til kr 270 000,-"

Totalt antall stemmer: 37

Sak 5: Endring av vedtekter §5-2

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 29 stemmer

"Vedtektene §5-2 (1) og (3) endres i samsvar med styrets forslag som angitt i innkallingen"

Mot: 8 stemmer

Totalt antall stemmer: 37

Sak 6: Mulighet for elbil-ladere - Forslag ikke vedtatt

Lagt frem av Javaid Iqbal

Saken ble behandlet på fjorårets generalforsamling og fikk ikke flertall. Styret har nå vurdert saken på nytt og finner ingen nye forhold som tilsier at vi bør lande annerledes. Hovedgrunner: høy kostnad (se vedlegg 3) og at el-nettet i garasjen ikke er dimensjonert for slik belastning. Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Innsendt av Javaid Iqbal:

"Ønsker at borettslaget ser på muligheter å installere ladekontakter i parkeringsplasser/garasjer. Nesten alle borettslag på Veitvet har installert ladekontakter for el-biler."

Flertallskrav ikke oppnådd - Ikke vedtatt.

Mot - 33 stemmer

"Forslaget avvises"

Innsenders forslag - 4 stemmer

"Generalforsamlingen pålegger styret å se på muligheter å installere ladekontakter i

parkeringsplasser/garasjer" Totalt antall stemmer: 37

Sak 7: Styrets beslutningspraksis

Lagt frem av Mathias Eli

Styret stiller seg bak dette forslaget og ser for øvrig behovet for å tydeliggjøre vedtektene slik at det ikke er rom for tvil og tolkning.

Innsenders forslag - Vedtatt med 31 stemmer

Generalforsamlingen legger til grunn at styret i Øvre Veitvet Borettslag skal utøve sitt ansvar i samsvar med borettslagets vedtekter og vedtak fattet av generalforsamlingen. Styret kan ikke bygge beslutninger på tidligere praksis, muntlige ordninger eller andre ikkeformaliserte forhold dersom disse ikke har forankring i vedtektene eller i gyldige vedtak.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 33

Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 8: Valg av styreleder

Lagt frem av styret

Vi har to forslag til ekstern styreleder. Om Lisa blir valgt, får vi kr 30.000 i merkostnad til formidlingsselskapet som har funnet kandidater til oss.

Jan Øyvind har en merkostnad på 1687,50 pr time for ekstraordinært arbeid.

Styreleder (1 år)

Lisa Nerbøvik Holand (Ekstern: 250.000 kr)

Valgt

Sak 9: Personvalg

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Akhsay Mohammed

1. valg

Sol Anna Sofia Kristina Backman

2. valg

Varameldem (1 år) (3 posisjoner)

Hanne Reslund

1. valg

Beate Stenberg

2. valg

Ordinær generalforsamling 19.05.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Skappel, Kristoffer G	2026-05-19	Akhsay, Mohammed	2026-05-19
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Skappel, Kristoffer G		 Akhsay, Mohammed	
Navn	Dato		
Thorbjørnsen, Marta Zuzanna	2026-05-19		
Identifikasjon			
 Thorbjørnsen, Marta Zuzanna			



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

BUDSKJEMA

Veitvetstubben 5

Adresse: Veitvetstubben 5

Kontaktperson: Ulf Johansson
Tlf: 936 67 333
Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

Undertegnede 1: _____ Fpnr.: _____
Undertegnede 2: _____ Fpnr.: _____
Adresse: _____ Postnr.sted: _____
E-post 1: _____ E-post 2: _____
Tlf 1: _____ Tlf 2: _____ Hjem tlf: _____

Gir herved bindene bud stort, kr _____ kroner _____
På overnevnte eiendom med tillegg av omkostninger

FINANSIERINGSPLAN:

Långiver: _____ Kontaktperson: _____
_____ Tlf: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____

KRYSS AV HER, DEROSM DU ØNSKER

- ☐ En uforbindtlig prisvurdering på nåværende bolig.
☐ Et uforbindtlig tilbud på boligkjøperforsikring

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Ønsket overtagelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den ____ kl. _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 (akseptfrist)

Undertegnede bekrefter å ha lest opplysninger og salgsvilkår som fremkommer i salgsoppgaven datert _____. Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindene for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet. Dersom undertegnede ikke blir kjøper av denne eiendommen, vil kjøperen få opplysninger om min identitet.

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/dato _____ Budgivers underskrift _____ Budgiverens underskrift _____

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVING NÅR DU SKAL LEGGE INN BUD PÅ EN EIENDOM EIENDOMSNOKKELEN FORMIDLER:

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

Alle bud og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

For å sikre at du ikke ”glipper” i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler per epost, faks- og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i budskjemaet og i salgsoppgaven.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Det første budet skal inngis på Eiendomsnøkkelens budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt første bud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller epost.
- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.

For øvrig vises det til ”Bransjenorm for budgivning” på Eiendomsnøkkelens budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

eiendomsnokkelen

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no