



aktiv.

Beverveien 15, 0596 OSLO

**Opprinnelig 4-roms over 2 plan
med moderniseringsbehov - Solrik
terrasse - Bad fra 2021-
Barnevennlig- Kort vei til alt!**



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 463 333,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 464 683,-
Felleskostn.: Kr 6 476,-
Årlig festeavgift: Kr 304 932,-
Selger: Ivar Bjørnstad
Johny Bjørnstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 85/94 kvm
Tomtstr.: 28300 m²
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 89, bnr. 16
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1104250125

Opprinnelig 4-roms over 2 plan med behov for oppussing. Solrik terrasse!

Velkommen til Beverveien 15 - en opprinnelig 4-roms "rekkehusleilighet" over to plan. Boligen har eldre standard og behov for modernisering. Leiligheten har en solrik, vestvendt terrasse, praktisk entré, kjøkken med tilhørende spisestue, lekkert bad fra 2021, lys og romslig stue samt mulighet for tre gode soverom. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod. Muligheter for leie av utvendig biloppstillingsplass i borettslaget.

- "Rekkehusleilighet" over to plan
- Oppussingsobjekt
- Solrik terrasse
- Bad fra 2021 i regi av brl
- Kjøkken med utgang til terrasse
- Mulighet til å leie p-plass
- Kjellerbod
- Ingen forkjøpsrett
- V.v, tv, internett inkl
- Automatsikringer
- Kort vei til skole, barnehage, t-bane, kjøpesenter m.m.
- Markanært



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	70
Andre vedlegg	73
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, stue(opprinnelig soverom), kjøkken, bad/wc, gang og spisestue.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue m/trapp, soverom(opprinnelig to soverom).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetens 2.etasje er målt til 42,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 43 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

28300 m²

Tomtebeskrivelse

Festetomt på 28 300 kvm som tilhører borettslaget. Tomtearealet er opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, plenarealer, sittegrupper, lekeplasser og diverse beplantning.

Festeavgiften er kr. 304 932 pr. år for hele borettslaget. Festeavgiften ble sist regulert 2012, og neste regulering er 2032. Festeavtalen utløper 01.01.2042.

Samtykke til overdragelse fra Oslo kommune kreves ikke. Iht. festekontrakten kan tomten innløses. Kopi av festekontrakten og lov om tomtefeste kan fåes ved henvendelse til megler.

Årlig festeavgift

Kr 304 932

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Veitvet i Oslo kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av servicetilbud. I forbindelse med Veitvet skole er det en stor kunstgressbane med belysning, samt Veitvethallen med håndballbane.

Det er ca. 5 min gange til Veitvetparken som framstår som en idyllisk møteplass tilrettelagt for grilling, sandvolleyball, tennisbane, flott lekeareal og en scene mot Veitvet kulturhus. Om vinteren er det skøytebane med gratis utlån av skøyter. Turveier innover i Lillomarka ligger også i gangavstand fra boligen. Her er det flere vann med bade- og fiskemuligheter.

Veitvet er et etablert, attraktivt og sentralt boligområde med meget gode kollektivforbindelser. Her passerer T-banen hvert syvende minutt, det går bussrute døgnet rundt til og fra sentrum, og dagligvarehandlingen tar du enkelt på en av de to matvarebutikkene på Veitvet senter. Videre byr området på en rekke grøntområder, ulike idrettsbaner og kort vei opp til Lillomarka.

I nabolaget er det også et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan du ta på Rema 1000 eller Kiwi som begge ligger på Veitvet senter. Her finner du også frisør, apotek, legesenter, spisesteder, tannlege mm. Se senterets hjemmeside: <https://veitvetsenteret.no/>

For et bredere butikk- og serviceutvalg er det ti minutters gange til Linderud senter. Her finnes en rekke butikker, spisesteder, kaféer, ulike helsetjenester, apotek og vinmonopol. Treningskjeden SATS har også lokaler her.

For den aktive byr området også på korte avstander til en rekke aktiviteter. På Veitvet finnes store fotballbaner, tennisbane, sandvolleyballbane, idrettshall, bowlinghall og flotte grøntområder med grillplasser. Beliggenheten byr også på kort vei opp til Lillomarka som byr på milevis med tur- og skiløyper, samt flere idylliske badevann. Dette er en fantastisk kvalitet året rundt, sommer som vinter, til fots, på ski eller sykkel. Det er fine turveier til markastuene Trollvannsstua, Linderudkollen, Lilloseter og Sinober.

På vinterstid er det kun en kort kjøretur til Oslo Skisenter Grefsenkollen (<https://www.osloskisenter.com>). På toppen av Grefsenkleiva ligger Grefsenkollen restaurant, som er en fin gåtur fra leiligheten for å spise en steinovnsbakt pizza en kveld. Med fantastisk utsikt over byen og Oslofjorden, skaper restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter. På Linderudkollen skiarena er det tilrettelagt en 5 km lang skitrasé i kunstsne.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Veitvet ligger utenfor sentrumskjernen, men det gode kollektivtilbudet er det meste tilgjengelig innenfor korte reisetider. Fra leiligheten er det i underkant av fem minutter opp til Veitvet T-bane hvor både linje 4 og 5 passerer. Med T-banen tar det kun 15 minutter til du befinner deg på Jernbanetorget. Like ovenfor T-banen finnes bussholdeplass langs Trondheimsveien. Her går rute 25 (Majorstuen - Lørenskog stasjon), 31 (Snarøya/Fornebu - Grorud T), 33 (Filipstad - Ellingsrudåsen T), 380 (Oslo bussterminal - Lillestrøm) og 390 (Oslo bussterminal- Kongskog). Rute 31 går døgnet rundt, i tillegg til nattbuss i helgene. Flybussen har også trasé her.

Bygningssakkyndig

Kato Malvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført rundt 1955/56 og er med det ca 70 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men leiligheten, med unntak av bad/vvs, fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist. Ytterdør med glassfelt. Balkongdør i trevirke med utvendig aluminiumslist og 3-lags glass. Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra kjøkkenet og fellesområder.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Innvendig, overflater: Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men overflatene er av eldre dato, og enkelte av overflatene er muligens fra opprinnelig byggeår. Overflatene bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Alle overflater, med unntak av badet, vurderes modne for oppgraderinger, utskiftinger og vedlikehold. Skader/slitasje på overflater har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (100 000–200 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på overflater fra ca. 1955, og tar primært høyde for enklere oppgraderinger som maling, sparkling og utskifting av enkelte gulvflater på et areal rundt 80 m². Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, som behov for utbedring av underlag, skjulte skader, elektriske arbeider, eller andre bygningsmessige endringer. Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, materialvalg, gjennomføringsmetode og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Kjøkken, avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted. Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det ble gjort forsøk på å starte denne avtrekksviften, men det var ingen funksjon og kjøkkenet har ingen avtrekks muligheter utover åpning av vindu. Dette utløser tilstandsgrad 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Når et avtrekk ikke fungerer vil man ikke få ut forurenset luft av leiligheten ved matlaging. Dette vil føre til nedsatt luftkvalitet i leiligheten. Det anbefales å utbedre avtrekket og alltid benytte dette ved matlaging.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Forbehold til kostnadsestimat; Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på avtrekksløsningen, og tar primært høyde for utskifting eller etablering av ny avtrekksvifte, enkel kanalføring og nødvendig tilkobling. Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer. Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Ytterdør

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilleggs kommentar:

Borettslaget fornyet badet i alle leilighetene for noen få år siden. Det ble også byttet til automatsikringer i sikringsskapet samtidig.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er vanntilførsel på utekran på terrassesiden.

Innhold

1. etasje: Entré, stue (opprinnelig soverom), kjøkken, bad/wc, gang og spisestue.

2. etasje: Stue og soverom (opprinnelig to soverom, som enkelt kan tilbakeføres)

Annet: Tilhørende kjellerbod.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i første etasje med en liten trapp opp til inngangspartiet. Entreen har garderobeskap.

Bad/wc

Flislagte gulv, vegger og malt himling. Benkeplate med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnische med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet sentralavtrekk. Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen. Oppgradert i regi av borettslaget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen. Rommet har elektriske varmekabler.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri. Det er komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted(ikke fungerende).

Soverom

Leiligheten har opprinnelig 3 soverom, ett nede og to oppe. Det kan enkelt settes tilbake til original løsning med lettvegger.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2021: Rehabilitering av bad, rør og sikringsskap i regi av brl.

2025/25: Rehabilitering av pipeløp i regi av brl.

Modernisert/Påkostet år

2021-2025

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget er tilknyttet fiber. TV og internett er inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Parkeringsplass med opplegg til elbil-lader kan leies av borettslaget til kr 200,- pr. mnd. For leie av sekundærplass tilkommer kr 500,- pr. mnd. Eierskifte koster 500,- pr. parkeringsplass.

Styret i borettslaget er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplasser og parkeringsreglementet. Tildeling av parkeringsplass skjer med utgangspunkt i nærmeste ledige plass i forhold til leilighetens plassering. Utdeling vil skje ut fra søknadsrekkefølge ved ledige plasser, eller ut fra kø-prinsipp hvis det i er fullt.

Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP615666

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen, og derfor ikke oppgitt strømforbruk. Forbruk vil variere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 443 654

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 774 616

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kabel-TV og internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, festeavgift, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, reparasjon og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader er fordelt slik:

Avdrag felleslån 796

Dugnadstillegg 50

Felleskostnader 3 685

Renter felleslån 1 945

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene. Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 476

Andel Fellesgjeld

Kr 463 333

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.11.2025

Andel fellesformue

Kr 71 560

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestre Veitvedt Borettslag

Organisasjonsnummer

932956799

Andelsnummer

18

Om borettslaget

Velkommen til Borettslaget Vestre Veitvedt. Organisasjonsnr: 932 956 799.

Borettslaget består av 144 leiligheter.

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615666.

Forretningsfører er Boligbyggerlaget USBL.

Festet fellestomt.

Dyrehold: Det er tillatt å holde dyr etter registrering i borettslaget. Se mer detaljert info vedrørende dyrehold i borettslagets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Skilleveger er andelseierens personlige ansvar, som man plikter å vedlikeholde på eget initiativ + kostnad.

Det er ikke tillatt å koble frysebokser eller lignende på borettslagets strømkurser i kjellerbodene.

Trappevask er satt bort til eksternt firma.

Andelseierne har dugnadsplikt.

Styret opplyser at det er meldt om observasjon av skjeggkre i noen leiligheter i borettslaget.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter siden forrige generalforsamling. Det er mange saker som har gått igjen og blitt jobbet med over flere møter. De største sakene vi har jobbet med i året som har gått er:

- Forprosjekt for fasade renovering. Dette har dere fått mer informasjon om på beboermøtet rett før generalforsamlingen. Det har tatt lang tid, da det har vært vanskelig å få fagfolk til å gå god for en løsning som er god nok når det kommer til rehabilitering av svalgangene. Det er den viktigste biten i dette prosjektet når det kommer til sikkerhet, og derfor også et punkt som er viktig når det kommer til hvordan hele prosjektet blir gjennomført. Det nye styret vil jobbe videre med dette i samarbeid med USBL prosjekt. Når forprosjektet er ferdig vil det bli en ekstraordinær generalforsamling hvor generalforsamlingen bestemmer hvilken løsning man ønsker å gå for.
- Nytt parkeringssystem. Her har vi i år fått gjennomført og ferdigstilt opplegg for lading på alle borettslagets parkeringsplasser. Vi har også gått over til faste plasser, og her vil jeg takke Mats Smestad spesielt for det arbeidet han har lagt ned i dette prosjektet. Vi vil i sammenheng med dette også bytte parkeringsselskap, som vi i styret har tro på vil gjøre dette enklere både for beboere og styre.
- Rehabilitering av piper. Nok et prosjekt som har vært viktig for sikkerheten i borettslaget. Vi hadde flere pipebranner og tilløp til pipebrann sist vinter. Heldigvis var det ingen av disse som førte til brann i bygningsmassen. Nå har vi satt inn nye piperør i de eksisterende pipene, som fører til at vi unngår pipebranner i lang tid fremover.
- Oppgradering av det elektriske i felles arealer. Vi har byttet alt av det elektriske i fellesarealene og boder. Alle har fått nytt lys, og ulovlige stikkontakter i bodene har blitt fjernet. Felles arealene har fått nye lamper. Hvert år mottar vi klager på snørydding. Noen av disse klagene er berettiget, mens andre er mindre berettinget. Vi har løpende kontakt med USBL vaktmestertjeneste som i sin tur leier inn firma som utfører måkingen i vårt borettslag. Sist vinter var det mange klager, og før vinteren vi snart er ferdig med nå har USBL byttet leverandør på bakgrunn av klagene vi og andre har sendt inn. Det betyr at vi i vinter har hatt nye folk som måker og de kjenner ikke borettslaget like godt. Det har ført til noen utfordringer, og at enkelte plasser ikke har blitt måket slik det har pleid å være. I tillegg har de ikke brukt samme snødeponier, som har ført til at vi har fått noen færre parkeringsplasser i vinter. Vi har som sagt løpende kommunikasjon med USBL og sender inn klager vi får og ting vi ser selv som mangler. Stort sett er USBL gode til å få ordnet opp dette relativt raskt, men noen ganger har det blitt misforståelser. Dette jobber vi med kontinuerlig. Neste vinter håper vi det vil bli enda bedre når den nye leverandøren er bedre kjent i vårt borettslag. I tillegg har vi hatt mange mindre saker som går på behov for rehabilitering og reparering rundt omkring i borettslaget. Dette ordnes ofte av vår vaktmester rimelig kjapt, men noen ganger må han hente inn andre firmaer for å få gjort det han skal.

Det vil ifølge styreleder bli en ekstraordinær generalforsamling på nyåret for å stemme over fasaderehabilitering. Det må påregnes at felleskostnadene øker.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 93727004929, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.11.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 23.11.2025: 66 720 047

Andel av saldo: 463 334

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2050)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr etter registrering i borettslaget og gitte regler i vedtektenes § 8

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 89, bruksnummer 16 i Oslo kommune. Andelsnr. 18 i Vestre Veitvedt
Borettslag med orgnr. 932956799

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/89/16:

21.04.1958 - Dokumentnr: 4267 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 95 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 6,277

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning

PANT FRAFALT I 10,2 M2

Nye vilkår

29.07.1955 - Dokumentnr: 9822 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

02.08.1955 - Dokumentnr: 9913 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.08.1955 - Dokumentnr: 10239 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.09.1955 - Dokumentnr: 11727 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.11.1957 - Dokumentnr: 14503 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1958 - Dokumentnr: 4267 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 95 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,277
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
PANT FRAFALT I 10,2 M2

Nye vilkår

05.01.1955 - Dokumentnr: 90 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:5

16.01.1969 - Dokumentnr: 815 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:89 Bnr:26

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest i Oslo kommunes arkiver, men approbasjon fra 1956.

Videre foreligger det ferdigattest på:
Utskifting av vinduer og terrassedør: 1979.
Utskifting av innvendige rør og boring av energibrønner: 2022.
Rehabilitering av skorsteiner 2025.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Følgende endringer er gjort i leiligheten, som avviker fra de opprinnelige byggetegningene:

Det er tatt ned en vegg mellom 2 soverom i 2.etasje, og rommet kalt stue i 1.etasje er opprinnelig gang og soverom. Ingen av disse endringene utløser normalt en søknadsplikt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og fellesareal lek/opphold i henhold til reguleringsplan S-2358 datert 01.10.1978 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen omfattes også av kommuneplan Oslo mot 2030.

Eiendommen er oppført på byantikvarens gule liste, verneverdig/SEFRAK-registrert. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren i tillegg til kommunen eller fylket før igangsetting.

Plan/byggesaker i område:

Østre Aker vei 90 med flere - Oppføring av boligblokker - Linderudløkka felt E (saksnr. 202552924)

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

463 333 (Andel av fellesgjeld)

4 463 333 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 464 683 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 472 583 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 475 383 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,30% av salgssum. I tillegg kommer kr 52 000,- og 10 500,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

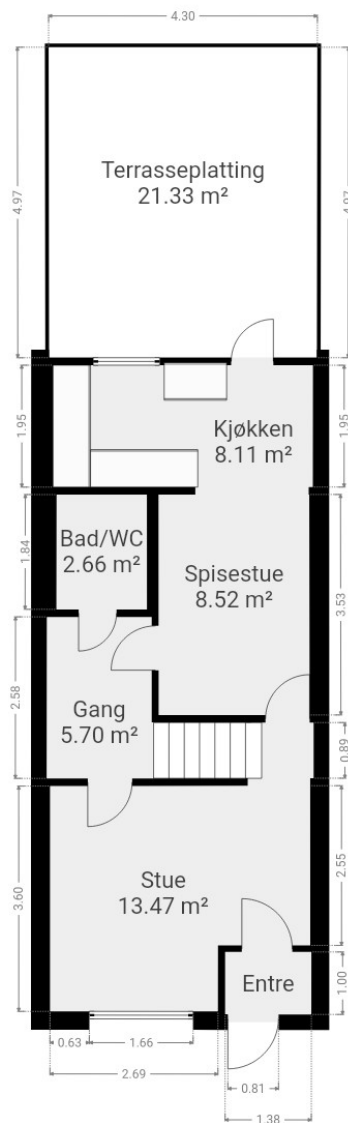
Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

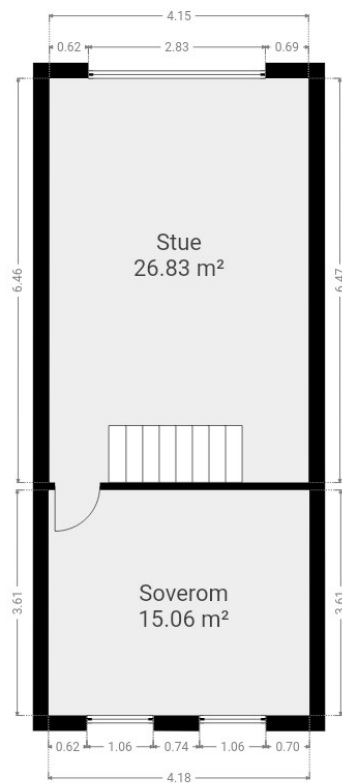
02.12.2025





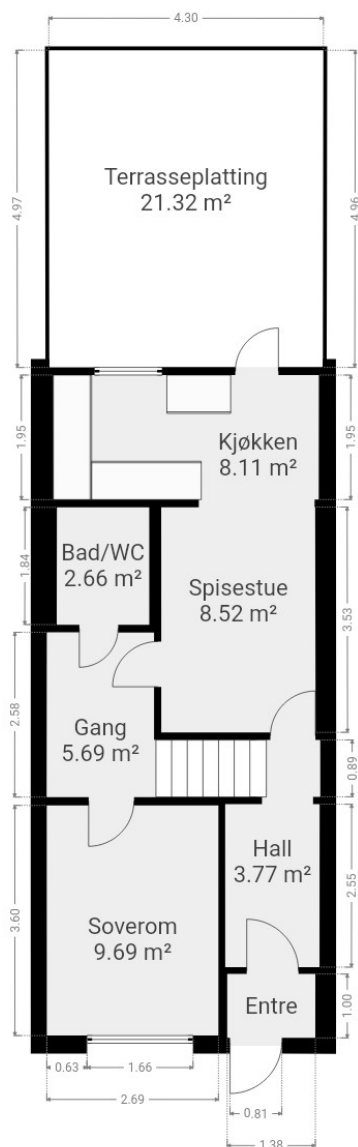
Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

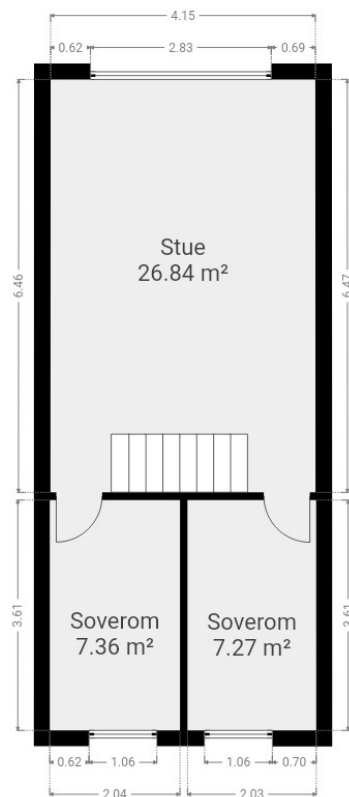
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

OPPRINNELIG PLANLØSNING 1 ETG.

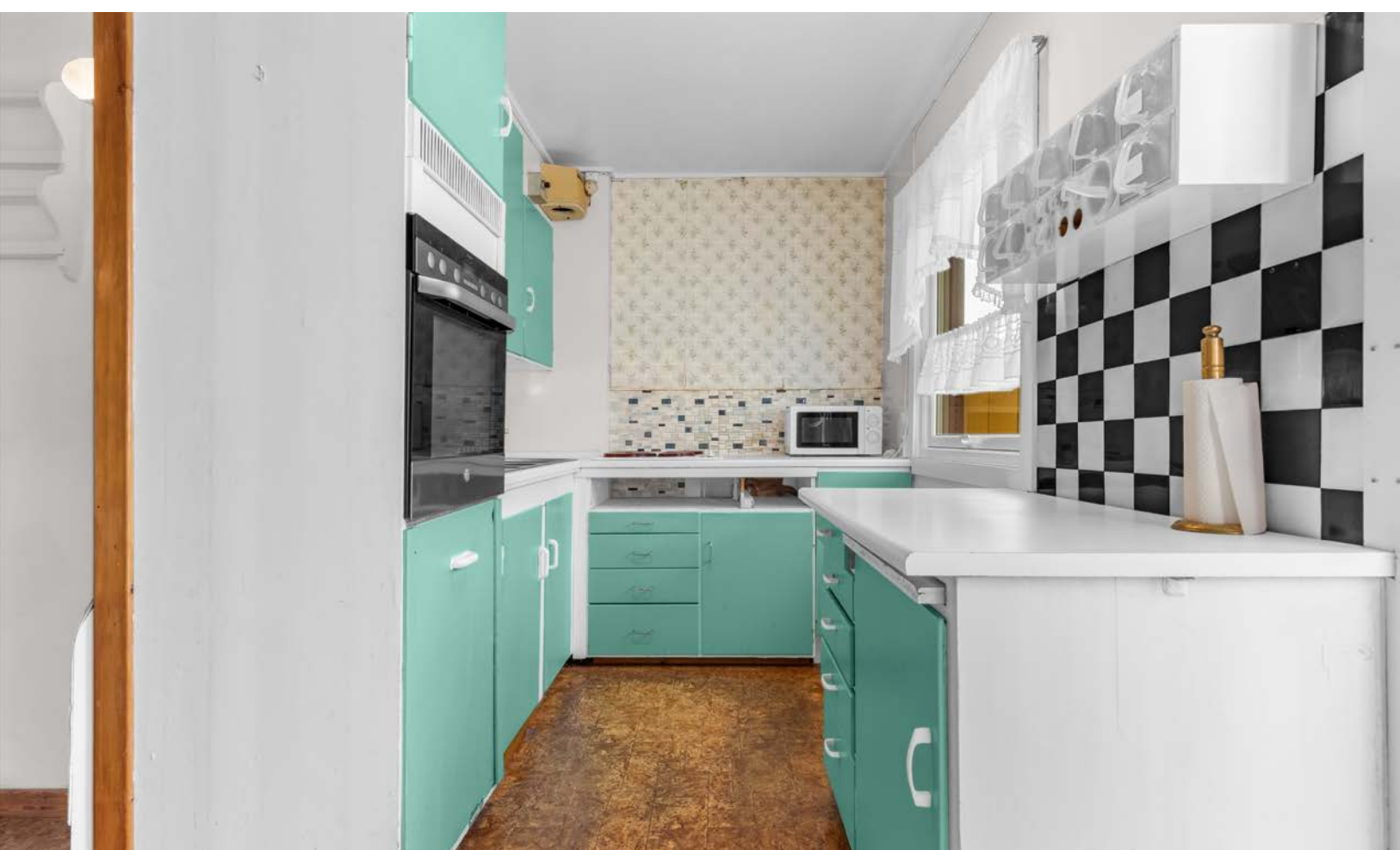
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan



Boligens totale areal kan avvike mellom tegning og takst. På tegningen fremkommer rommenes netto areal uten innevegger. I arealmåling tas innvendige vegger med i arealet. For leiligheter/boliger med skråtak er gulvareal hensyntatt på skissene.

OPPRINNELIG PLANLØSNING 2 ETASJE.
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan





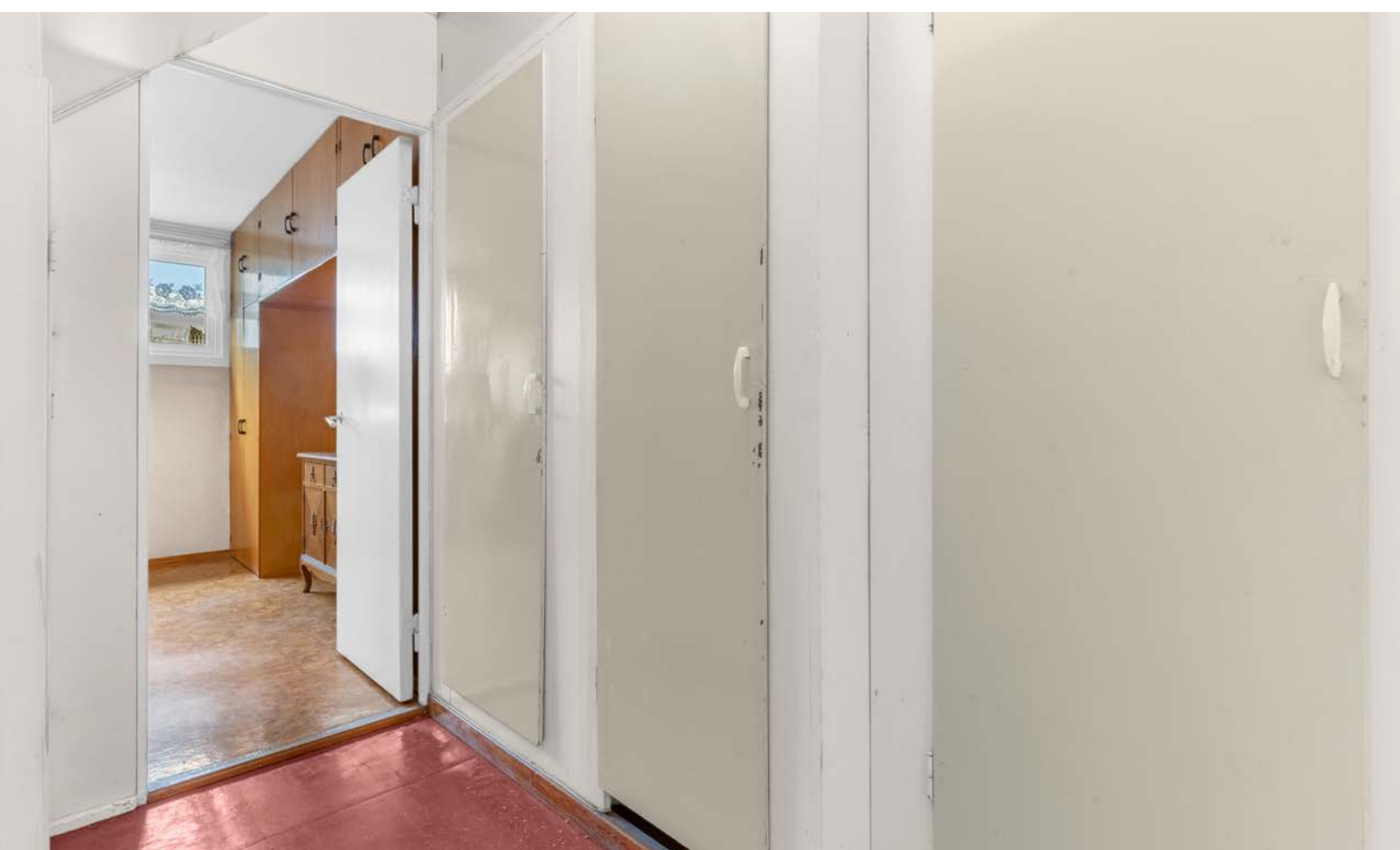




























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Beverveien 15, 0596 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 89, bnr. 16

 Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 20000-1803

Referansenummer: ZT1974

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggeteknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1955/56 og er med det ca 70 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig. Bygget har som følge av alder redusert tilstand og restlevetid på bygningsdeler fra byggeår. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater, med kjøkken fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men leiligheten, med unntak av bad/vvs, fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Ytterdør med glassfelt.

Balkongdør i trevirke med utvendig aluminiumslist og 3-lags glass

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra kjøkkenet og fellesområder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Materialbruken i etasjeskiller er usikker, men trolig av trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom i stuen og soverommet i 2.etasje, samt stue og spisestue i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som leilighetskillevegger og yttervegger i nevnte rom.

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

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Kommentar;

Det er montert nytt røykrør i pipen i 2024/2025, ifølge fremvist ferdigattest.

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmontør eller lokalt feievesen.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Benkeplate med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri.

Veggmontert toalett. Dusjnise med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet sentralavtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra terskel mot sluket. Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp flis på sluket er 30 mm. Avstanden er ca 150 cm og 1:100 kravet i TEK 17 vurderes oppfylt.

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Det fremvist sjekkliste for utførelsen fra borettslaget.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mot våtsonen(gulv) fra spisestuen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgrep blandebatteri. Det er komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted(ikke fungerende).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skap. Waterguard i tilknytning til stoppekranen.

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder, men er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Vippesikringer i sikringsskap plassert i gangen mellom badet og stuen. Jordfeilbrytere på 3 kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights(bad).

Røykvarsler og håndslukkerapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

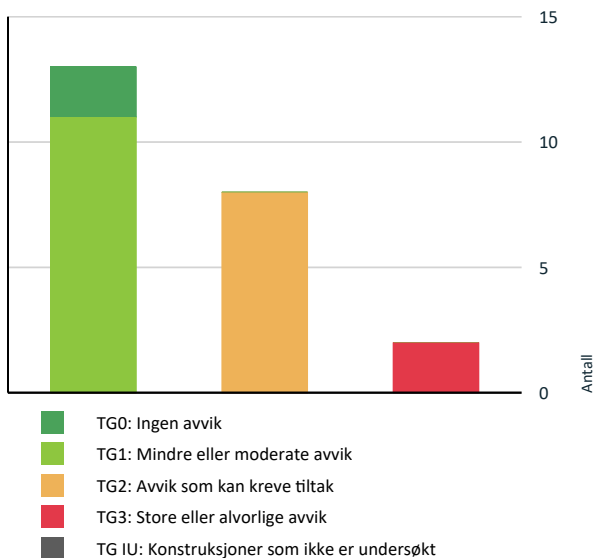
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

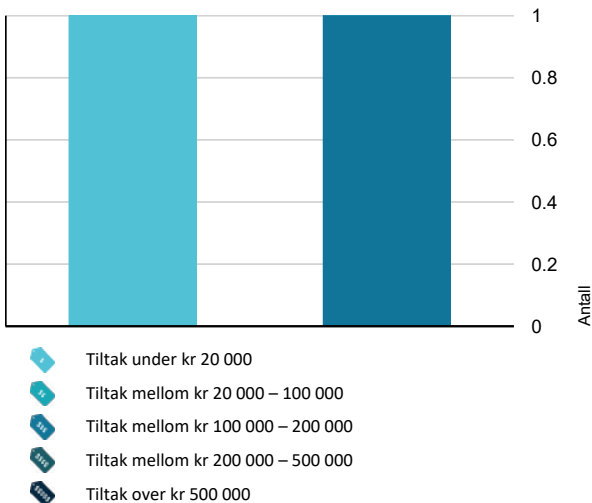
Tegningene er svært utydelige, men utfra hva jeg kan tyde, er det tatt ned en vegg mellom 2 soverom i 2.etasje, og rommet kalt stue i 1.etasje er opprinnelig gang og soverom. Ingen av disse endringene utløser normalt en søknadsplikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Selger er et dødsbo. Eier informasjonen er dermed begrenset.

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

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Bad/VVS fornyet i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	-2025 Piper rehabilitert med stålrør i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i trevirke med utvendig aluminiumslist og 3-lags glass

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdør

Ytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

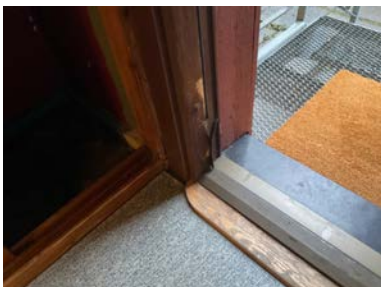
- Det er påvist andre avvik:

Noe mindre skader på karmen mot terskelen. Deler av gummipakningen har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Karmen kan relativt enkelt utbedres med overflatebehandling og etablering av ny pakning. Konsekvensen av slitasjen er tilnærmet ingen, men løs/ufullstendig pakning, kan gjøre at døren er utett og trekk vil oppstå. Med slike åpninger slippes varme lettere ut og kan øke boligens energiforbruk.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattinger i trevirke antatt lagt direkte på mark. Adkomst fra kjøkkenet og fellesområder.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Gjelder skilleveggene/rekkverkene mot naboer på begge sider og terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Malingsavskalling svekker overflatebeskyttelsen og gir økt risiko for nedbrytning av trevirket. Tiltaket vil normalt være å vedlikeholde med maling med jevne mellomrom. Det kan ikke utelukkes at enkelte bord må skiftes.

INNSENDIG

1 TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og beleg. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene fremstår som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men overflatene er av eldre dato, og enkelte av overflatene er muligens fra opprinnelig byggeår. Overflatene bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle overflater, med unntak av badet, vurderes modne for oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold. Skader/slitasje på overflater har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (100 000–200 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på overflater fra ca. 1955, og tar primært høyde for enklere oppgraderinger som maling, sparkling og utskifting av enkelte gulvflater på et areal rundt 80 m². Estimater omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, som behov for utbedring av underlag, skjulte skader, elektriske arbeider, eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, materialvalg, gjennomføringsmetode og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Materialbruken i etasjeskiller er usikker, men trolig av trevirke.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom i stuen og soverommet i 2.etasje, samt stue og spisestue i 1.etasje. Det ble kontrollert i retning ytterpunkter som leilighetskillevegger og yttervegger i nevnte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i gulvet som i all hovedsak som normale, men i stuen i 1.etasje er største nivåforskjell mellom høyeste og laveste punkt 16 mm. Dette utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Skjeve gulv kan også gi mindre praktiske utfordringer ved møblering og innredning, som at skap og hyller står noe skjevt eller må justeres ved montering. Slike forhold påvirker normalt ikke bruken av boligen i vesentlig grad.

Alle typer gulvbelegg har krav til underlaget og det vil være nødvendig med oppretting før eksempelvis legging av ny parkett. Dersom man legger parkett eller andre belegg uten å hensynta underlaget vil det høyst sannsynlig medføre oppsprekking i skjøter og knirk.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ifølge geo-kart ligger bygget i et område med moderat-lav radonforekomst.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er ikke montert ildsted i leiligheten.

Kommentar;

Det er montert nytt røykrør i pipen i 2024/2025, ifølge fremvist ferdigattest.

Vurderingen er kun basert på overflater og det er ikke registrert sprekker eller lignende. Om det skal etableres ildsted og pipen skal tas i bruk, er det en sjanse for at det må gjøres tiltak. Anbefales undersøk med ildstedsmonterør eller lokalt feievesen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Punkt 1;

Alle trapper skal sikres med solid rekkverk/håndløper på begge sider.

Punkt 2;

Dagens krav til rekkverkshøyde i tilknytning til trapper er 90 cm. Høyden på dette rekkverket er ca 80 cm.

Punkt 3;

Åpninger i rekkverk kan være maks 10 cm . Åpningen mellom rekkverk er ca 13 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Punkt 1;

Manglende håndløper på én side gjør det mindre trygt for enkelte brukergrupper å bevege seg i trappen. Tiltaket er enkelt å gjennomføre, og vil bidra til tryggere bruk og bedre tilgjengelighet i daglig bruk.

Punkt 2;

For å lukke avviket, må rekkverkshøyden oppjusteres. Vurderes av ny eier. Det er ikke vurdert å være noen særlig konsekvens knyttet til et noe lavt rekkverk.

Punkt 3;

Åpningene overstiger gjeldende krav og utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig for barn, da det er økt fare for at de kan falle gjennom med så store åpninger. Det anbefales å redusere åpningene til under 10 cm, for eksempel ved å supplere med tette elementer eller ekstra spiler.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Som med overflater, fremstår dørene som funksjonelle og uten vesentlig slitasje, men er av eldre dato og bærer preg av tidstypisk utførelse. Selv om tilstanden teknisk sett er akseptabel, vurderes standarden som lav sett opp mot dagens.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fyller sin funksjon, men oppleves som utdaterte og med begrenset estetisk kvalitet. Det må påregnes behov for oppgradering dersom boligen ønskes tilpasset dagens standard. Vurderingen tilsier TG2 som følge av alder og standard, ikke vesentlige tekniske skader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.
Benkeplate med nedfelt servant og ettreps blandebatteri. Veggmontert toalett. Dusjnisje med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i himlingen, tilknyttet sentralavtrekk.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2021 og TEK 17, er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall fra terskel mot sluket. Høydeforskjell mellom flislagt gulv ved terskel og topp flis på sluket er 30 mm. Avstanden er ca 150 cm og 1:100 kravet i TEK 17 vurderes oppfylt.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.

Det fremvist sjekkliste for utførelsen fra borettslaget.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med forheng og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Ventilasjon

Sentralavtrekk med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel. "Papirtest" utført og funnet i orden.



1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Mot våtsonen(gulv) fra spisestuen.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking foretatt
27/11-2025

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålservant med ettgreps blandebatteri. Det er komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til ukjent sted.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det ble gjort forsøk på å starte denne avtrekksviften, men det var ingen funksjon og kjøkkenet har ingen avtrekks muligheter utover åpning av vindu. Dette utløser tilstandsgrad 3 etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Når et avtrekk ikke fungerer vil man ikke få ut forurenset luft av leiligheten ved matlaging. Dette vil føre til nedsatt luftkvalitet i leiligheten. Det anbefales å utbedre avtrekket og alltid benytte dette ved matlaging.

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

Forbehold til kostnadsestimat;

Det oppgitte kostnadsestimatet (Under 20 000 kr) er et grovt anslag basert på dagens registrerte tilstand på avtrekksløsningen, og tar primært høyde for utskifting eller etablering av ny avtrekksvifte, enkel kanalføring og nødvendig tilkobling. Estimaten omfatter ikke tilleggsarbeider som kan avdekkes ved nærmere undersøkelser, slik som behov for oppgradering av elektrisk anlegg, inngrep i overflater, tilpasninger i brannskiller, krav fra borettslag/sameie eller andre bygningsmessige endringer.

Dette er ikke et pristilbud, men et orienterende intervall som kan variere betydelig avhengig av entreprenør, teknisk løsning, materialvalg og funn under arbeidets gang. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert fagperson/entreprenør før tiltak igangsettes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system med fordelingskap på badet. Vanninntak og stoppekran i skap. Waterguard i tilknytning til stoppekranen.

Årstall: 2021

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Vurderte avløpsrør er de som er internt i leiligheten og synlige, som i kjøkkenbenken og på badet. Skjulte felles avløps stammer o.l er ikke vurdert, da dette anses som fellesområder, men er skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men fyller ikke dagens krav. Det er ingenting som tyder på at ventileringen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales nye eier å vurdere tiltak for å tilpasse annerledes bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring og strømmåler i skap på fellesområder. Vippesikringer i sikringsskap plassert i gangen mellom badet og stuen. Jordfeilbrytere på 3 kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper og downlights(bad).

Generelt om anlegget

1. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen kjente kontroller, noe dokumentasjon på utførte arbeider og få opplysninger på anleggets alder. Boligen selges i tillegg som et dødsbo og det er ikke er mulig å få svar på endel av spørsmålene over. Det anbefales følgelig en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Det er påregnelig med tiltak for å møte dagens krav og anbefalinger.

Generell kommentar

Feil på elektriske anlegg og utstyr har høy konsekvensgrad, da feil kan medføre varmgang, kortslutning eller berøringsfare. Dette kan i ytterste konsekvens føre til brann eller personskade. Jevnlige kontroll av anlegget er derfor viktig for å ivareta sikkerhet og forebygge skade.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og håndslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Sist kontrollert i oktober 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

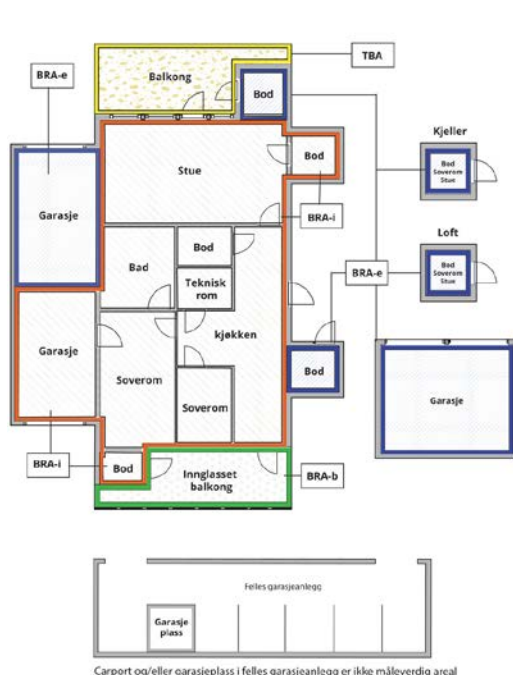
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	42			42	21
2. Etasje	43			43	
Underetasje		9		9	
SUM	85	9			21
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad/wc, spisestue		
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom		
Underetasje		Bod (merket I 3)	

Kommentar

-Leilighetens 2.etasje er målt til 42,5 m². I arealmåling brukes bare hele tall og dette tallet rundes derfor opp til 43 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene er svært utyelige, men utfra hva jeg kan tyde, er det tatt ned en vegg mellom 2 soverom i 2.etasje, og rommet kalt stue i 1.etasje er opprinnelig gang og soverom. Ingen av disse endringene utløser normalt en søknadsplikt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Det er rehabilitert bad i 2021 og piper i 2024/25. Håndverkertjenestene er ikke bestilt av eier, men av borettslaget i fellesskap.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Ivar Bjørnstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	16		0	28287.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Beverveien 15

Hjemmelshaver

Borettslaget Vestre Veitvedt, Allstad
Grunneiendom AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
L 3/BORETTSLAGET VESTRE VEITVEDT	932956799	L 3	USBL 22 98 38 00/ usbl@usbl.no	Bjørnstad Aslaug Berit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
18	50	71 560 31.12.2024	463 333 23.11.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et flott og rolig område hvor det er nærhet til det aller meste. Det er blant annet få minutters gange til Veitvetparken som framstår som en idyllisk møteplass tilrettelagt for grilling, volleyball, tennisbane, lekeplasser og en scene mot Veitvet kulturhus. Om vinteren er det skøytebane og turveier. Lillomarka ligger også i gangavstand fra boligen. Det er enkelt å komme seg både til og fra Veitvet med kollektivt med dag -og nattbuss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass ligger en kort gåtur fra leiligheten. Fra Veitvet tar det ca 14 minutter til Oslo sentrum med T-bane som går hvert 8. minutt med linje 4 og 5. Det går nattbuss hver dag mellom Oslo sentrum og Grorud via Veitvet. Med bil har Veitvet kort vei til både Trondheimsveien, Østre Aker vei og tar det ca 5 min til Alna senter, 10 min til Lørenskog, 13 min til Oslo S, 15 min til Lillestrøm og ca 35 min til OSL-Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Omfattes av kommuneplan for Oslo

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med store grønne områder, lekeplass og asfalterte adkomstveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2025	Dødsbo. Fylt ut iht vilkår	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger		Plan, snitt og fasader	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	04.05.1979	Vinduer	Gjennomgått	1	Nei
Sjekkliste		Utførelse bad	Gjennomgått	2	Nei
Sjekkliste		Utførelse rørlegger	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	02.06.2021	El-arbeider i forbindelse med rehabilitering av bad	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest piper	11.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Meglerbrev	23.11.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	
2	04.12.2025	Mindre korrigeringer etter gjennomlesning av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZT1974>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord
Oppdragsnr.
1104250125

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johny Bjørnstad	Ivar Bjørnstad

Gateadresse	
Beverveien 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0596

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Aslaug Berit Bjørnstad

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JB, IB

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Borettslaget fornyet badet i alle leilighetene for noen få år siden. Det ble også byttet til automatsikringer i sikringsskapet samtidig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johny Bjørnstad	d42024d0603a8146ad4c 525389ac45f44077d3e2	26.11.2025 11:45:30 UTC	Signer authenticated by One time code

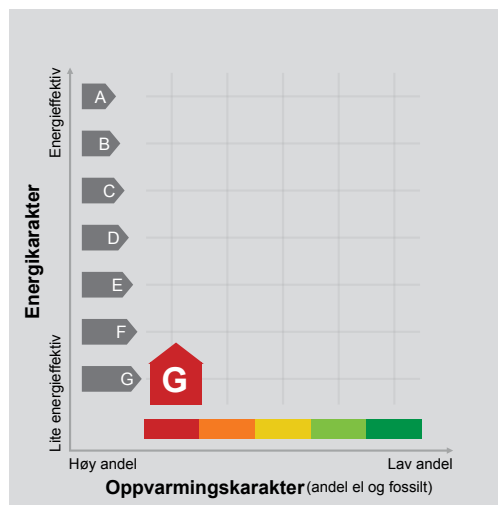
IVAN BJØRNSTAD
OSLO 27/11-2025


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

ENERGIATTEST



Adresse	Beverveien 15
Postnummer	0596
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223862
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-194306
Dato	01.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Beverveien 15 - Nabolaget Veitvet vest - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Veitvet Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	6 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	8 min 0.6 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	20 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	5 min

«Nærheten til marka, og mange kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

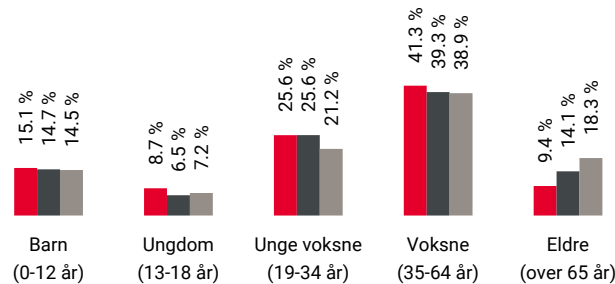
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet vest	1 135	479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	2 min 0.2 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Veitvet	2 min
Rema 1000 Veitvet Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



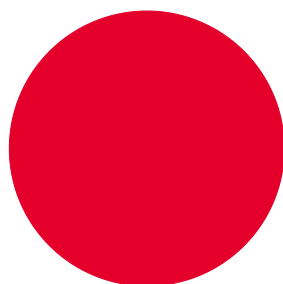
Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

⚽ Veitvet idrettsanlegg	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.4 km	
⚽ Linderud idrettsplass	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.8 km	
🚴 Fitness24Seven Veitvet	2 min	🚶
🚴 SATS Linderud	12 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Området er et familievennlig område, med nye spennende prosjekter på gang.»

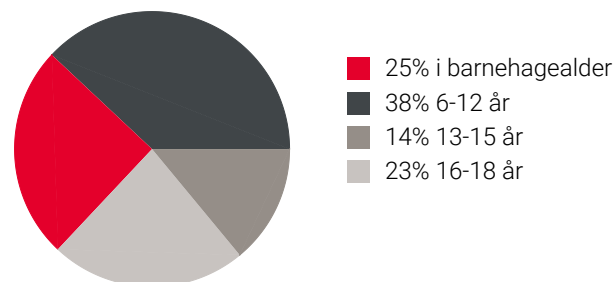
Sitat fra en lokalkjent



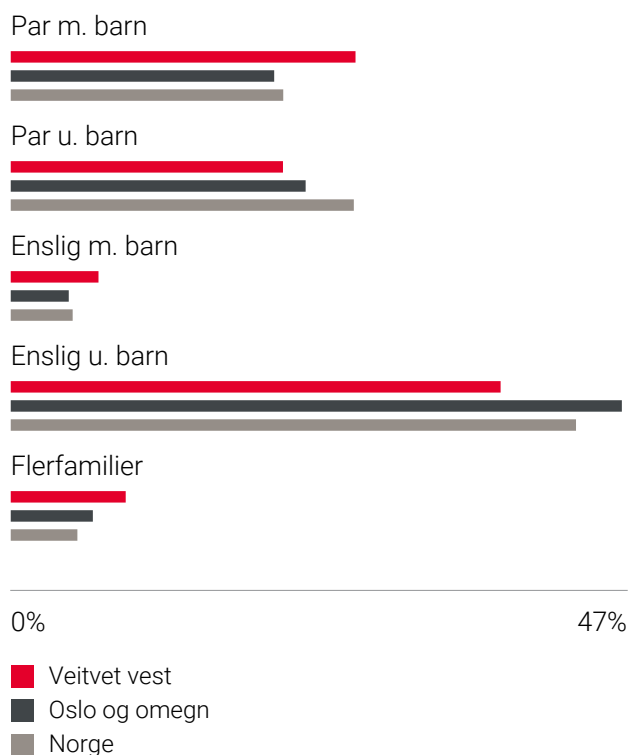
Varer/Tjenester

📦 Veitvet Senteret	2 min	🚶
📦 Vitusapotek Veitvet	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

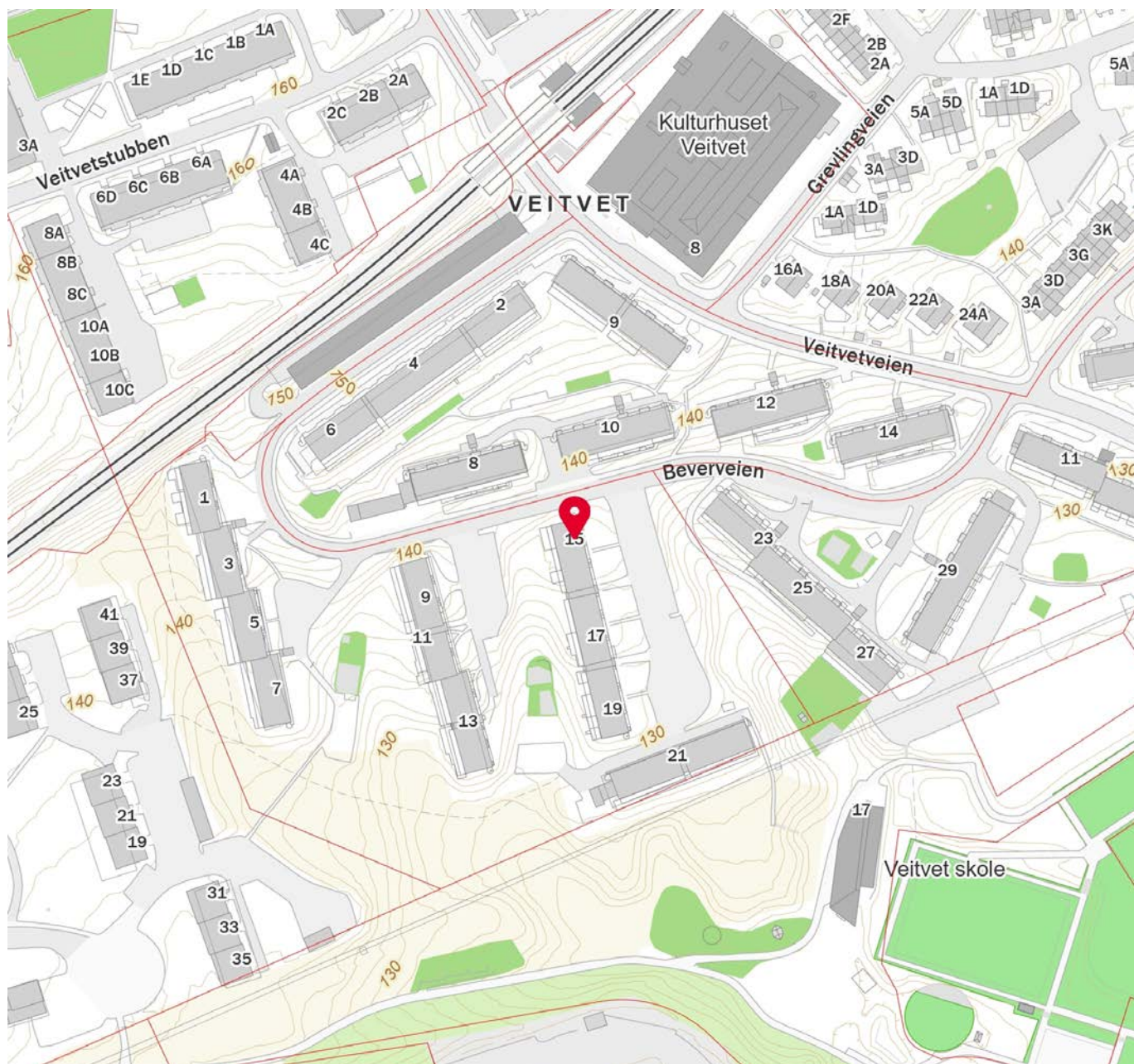


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.11.25 Side 1 av 2

Borettslaget Vestre Veitvedt	V ³ r ref.:	782/18	Fjdselsdato eier:	01.01.1935
BEVERVEIEN 15	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0596 OSLO	Eiere:	Berit Bjrmstad		
Organisasjonsnr: 932 956 799	Andelsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 476

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	796
	Dugnadstillegg	50
	Felleskostnader	3 685
	Renter fellesl ³ n	1 945

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	463 333	Gjeld siste ³ rsoppg.:	490 857
Klient ajourf. l ³ n:	66 720 047	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	70 683 468

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 93727004929, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.11.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 23.11.2025: 66 720 047

Andel av saldo: 463 334

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2023 (siste termin 30.06.2050)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anders Houge

Adresse: Beverveien 7

Postnr/-sted: 0596 OSLO

Telefon: Mob.: 97976122

E-post: blvv99@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	490 857	Andre inntekter:	3 219
Annen formue:	71 560	Utgifter:	27 643	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt borettslagets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³ rsaken til at andelenes gjeld pr. 31.12. hvert ³ r er hgyere enn hva den er hvis man bare ser p³ leilighetens andel av borettslagets l³ n.

7: P³ lydende

P ³ lydende:	50	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 89/16

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

i rlig festeavgift: 304 932,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615666
--------------	------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 23.11.25 Side 2 av 2

Borettslaget Vestre Veitvedt	V ³ r ref.:	782/18	Fjdselsdato eier:	01.01.1935
BEVERVEIEN 15	Type:	Borettslag frittst ³ ende		
0596 OSLO	Eiere:	Berit Bjrmstad		
Organisasjonsnr:	932 956 799			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0104

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Forkjpsrett: Det er ingen forkjpsrett i borettslaget

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vNj rt eierskifte i perioden m³ fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men n³ vNj rende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spjrs³ l eller klage p³ eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usbl snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Vestre Veitvedt

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:30

Veivet skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 - Veivet skole

Styret vil holde et kort beboermøte sammen med Usbl prosjekt kl. 18:00 til 18:30 om forprosjektet for fasade/svalganger og om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter
- 5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse
- 5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje
- 5.4 Ansette ekstern styreleder

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 330 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter

Styret foreslår en mindre oppdatering av parkeringsvedtektene.

Det dreier seg i hovedsak om punkt om engangskostnad og pris, fleksibilitet for lånebil og svartid.

Det stemmes over å godta de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Endringene er markert i rødt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Forslaget krever simpelt flertall.

5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse

Et enkelt forslag til å øke husleie med et lite beløp på 50 kr pr mnd. Disse pengene vil bli betalt tilbake til beboere som deltar på dugnad.

Dette er et grep for å sikre større deltagelse på dugnad. Hvis få personer møter, så kan pengene brukes for å leie inn arbeidskraft.

Pengene er tiltenkt å bli betalt tilbake fordelt på antall dugnader. Eksempel: hvis vi har to dugnadsdager i året så vil hver dag blir tilbake betalt med 50 kr * 12 mnd/2 dager = 300 kr.

Forslag til vedtak: Øke månedsleie med 50 kr som betales tilbake ved dugnadsdeltagelse.

5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje

Sak innmeldt av andelseier Radoslaw Edward Stach.

Planer om sykkelparkering i stedet for tidligere garasje bør begrunnes av sykkelbrukere. Vi har allerede dedikerte soner for sykler som enkelt kan gjøres om til låste parkeringsplasser. De er spredt i nærheten av leiligheter i stedet for en sentralisert parkeringsplass for sykler.

Forslag til vedtak: Oppgrader eksisterende sykkelparkering med gjerde og tak og vurder plass fra gammel garasje før annet formål som felles verksted (også for å reparere sykkelen) eller badstue.

Styrets innstilling: Styret ser at kostnaden for dette er høyere, hvis man da tenker å lage flere dedikerte inngjerdinger i tillegg til å bygge badstu/verksted. Styret ser på andre muligheter og finansiering for sykkelparkering,

Styret støtter ikke dette forslaget grunnet kostnad.

5.4 Ansette ekstern styreleder

Sak innmeldt av andelseier Tina Juni Støro.

Bakgrunn:

Borettslagets styre har en viktig rolle i å sikre god forvaltning, vedlikehold og utvikling av felles eiendom. Det er imidlertid stadig flere oppgaver som krever tid, kompetanse og oppfølging. Mange beboere opplever i dag at det kan være vanskelig å få respons fra styret på henvendelser, og at saker som meldes inn ikke alltid blir fulgt opp. Dette kan tyde på at styret er overbelastet og ikke har kapasitet til å håndtere alle oppgavene på en effektiv måte.

For å sikre en mer forutsigbar og profesjonell håndtering av borettslagets drift foreslås det at styret får mandat til å ansette en ekstern styreleder med relevant erfaring og kompetanse.

Fordeler for borettslaget:

Bedre respons og oppfølging: En ekstern styreleder vil sikre at henvendelser blir besvart og saker håndtert i tide.

Høyere kompetanse: Profesjonell erfaring innen økonomi, forvaltning og vedlikehold gir bedre beslutningsgrunnlag. Dette er spesielt viktig når vi vet at det er behov for vedlikehold av bygningsmassen de neste årene.

Effektiv drift: Styret vil bli mindre belastet, og saker vil bli fulgt opp raskere.

Langsiktig forvaltning: En ekstern styreleder kan bidra til en mer strategisk planlegging av borettslagets økonomi og vedlikehold.

Bedre trivsel for beboerne: Når administrasjon og oppfølging fungerer godt, skapes det en bedre bomiljø for alle.

Dagens styresammensetning og kostnader:

Borettslagets styre består i dag av én styreleder, fire styremedlemmer og tre varamedlemmer, med en samlet styrekostnad på 330 000 kroner per år. Brøken for fordelingen er ikke oppgitt i årsoppgaven og styret bes utdype dette. OBOS oppgir at

snittet på styrehonorar totalt for borettslag på vår størrelse er 172 000. En liten telefonrunde til eksterne styreledere gir en årlig prisindikasjon på 120 000- 144 000 fra et firma og 240 000 til 280 000 fra ett annet.

For borettslag som ansetter en profesjonell styreleder, er det vanlig å redusere antall styremedlemmer. En typisk løsning er én ekstern styreleder og 3 styremedlemmer, med eventuelle varamedlemmer etter behov.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern styreleder. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, vurdere aktuelle kandidater og inngå avtale om ansettelse av en ekstern styreleder. Frist for prosjektet settes til 01.07.25 og en forutsetning er at de totale kostnadene ikke øker (330 000kr). Styret må vurdere om antall medlemmer skal reduseres for å få til dette. Om dette ikke er mulig å ansette ekstern styreleder uten å øke kostnadene eller styret ikke greier å overholde fristen skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling innen 01.07.25, hvor innhentede tilbud skal stemmes over.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke vedta dette grunnet økonomisk kostnad, intern kunnskap og kjenskap til miljøet.

Vi ser fra andre borettslag at kostnadene bli høyere med ekstern styreleder. Styret mener at det er viktig med en som kjenner borettslaget og er en del av miljøet. Styret tar også kritikk for manglende informasjon og oppfølging av saker, og ser på rutiner for å forbedre dette.

Intern styreleder har som regel større personlig interesse for borettslaget, bedre kjennskap til beboere, behov og utfordringer.

Profesjonell erfaring innen økonomi, forvaltning og vedlikehold har vi igjennom vår forretningsfører i USBL.

Vedlikehold av bygningsmasse har vi holdt på med i 8 år. Fra rør og bad til piper, elektrisk og fasade. Det har vært lite vilje til større vedlikholdsprosjekter tidligere, som gjør at vi nå sitter i denne situasjonen.

Denne saken ble også tatt opp ved forrige styrelederskifte i 2017, og da var det full støtte for lokal styreleder.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Erle Bru
Varamedlem, Nina Backman
Varamedlem, Nadia Paula

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	14 208 164	13 790 601
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-2 101 399	1 539 900
Tilbakeføring av avskrivning	234 930	234 930
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 709 979	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 117 216	-1 357 268
B. Årets endring disponible midler	-4 693 664	417 562
C. Disponible midler	9 514 500	14 208 164
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 020 157	15 199 124
Kortsiktig gjeld	-1 505 658	-990 960
C. Disponible midler	9 514 500	14 208 164

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	11 326 132	10 779 552	11 548 000	11 892 447
Sum leieinntekt		11 326 132	10 779 552	11 548 000	11 892 447
Annen inntekt					
Tilskudd		0	900 000	0	0
Diverse inntekt	2	17 373	0	0	0
Sum annen inntekt		17 373	900 000	0	0
Sum inntekt		11 343 505	11 679 552	11 548 000	11 892 447
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	46 530	46 530	47 000	47 000
Styrehonorar	3	330 000	330 000	330 000	300 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	234 930	234 930	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		450 285	436 764	350 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	860 449	1 179 896	904 000	1 078 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 957 079	1 679 885	1 950 000	1 885 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	29 226	22 525	17 000	11 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	126 982	64 703	17 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 834 802	807 662	384 000	344 000
Revisjonshonorar		11 851	11 320	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar		237 218	225 065	237 000	246 467
Andre honorar	9	585 161	78 605	71 000	61 000
Kontorkostnad		16 141	11 396	11 000	11 000
TV/bredbånd		987 849	906 044	960 000	1 027 000
Salg og reklamekostnad		1 688	1 688	0	0
Forsikring		878 306	813 247	878 000	1 010 000
Eiendomsskatt		0	348	0	0
Andre kostnader	10	340 140	336 879	340 000	338 000
Sum kostnad		9 928 639	7 187 486	6 508 000	6 745 467
Driftsresultat		1 414 866	4 492 066	5 040 000	5 146 980
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		463 491	397 885	0	0
Rentekostnad		3 979 757	3 350 052	3 888 000	3 958 683
Netto finansposter		3 516 266	2 952 167	3 888 000	3 958 683
Arsresultat		-2 101 399	1 539 900	1 152 000	1 188 297
Overført til/fra annen egenkapital		-2 101 399	1 539 900	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 101 399	1 539 900	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	14 202 080	14 202 080
Påkostninger	4	3 569 960	1 859 982
Andre fellesanlegg	4	1 454 654	1 619 658
Andre driftsmidler	4	769 193	839 119
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100	100
Sum anleggsmidler		19 995 987	18 520 938
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		112 671	104 006
Kundefordringer		-6 561	0
Andre kortsiktige fordringer		48 600	10 872
Forskuddsbetalte kostnader		380 092	338 527
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		10 485 356	14 745 719
Sum omløpsmidler		11 020 157	15 199 124
SUM EIENDELER		31 016 144	33 720 062

Balanse 2024 Borettslaget Vestre Veitvedt

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 200	7 200
Sum innskutt egenkapital		7 200	7 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-38 925 741	-36 824 342
Sum opptjent egenkapital		-38 925 741	-36 824 342
Sum egenkapital	12	-38 918 541	-36 817 142
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	67 634 148	68 751 364
Borettsinnskudd		794 880	794 880
Sum langsiktig gjeld		68 429 028	69 546 244
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		31 216	25 553
Leverandørgjeld		1 400 152	888 004
Påløpne renter		20 881	21 435
Annen kortsiktig gjeld		53 408	55 968
Sum kortsiktig gjeld		1 505 658	990 960
Sum gjeld		69 934 686	70 537 204
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 016 144	33 720 062
Pantstillelser	14	68 429 028	69 546 244

Sted: _____

Dato: _____

Morten Dahl-Hansen
Styreleder

Anders Houge
Styremedlem

Martin Abrahamsen
Styremedlem

Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem

Mats Erik Smestad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 206 976	6 206 976
3609 Leie parkering	18 100	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 950 352	3 282 624
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 150 704	1 289 952
Sum	11 326 132	10 779 552

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	17 373	0
Sum	17 373	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	46 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	330 000	330 000
Sum	376 530	376 530

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Branntrapper	Nye boder	Oppgradering utemiljø	Lekeplass	Infrastruktur elbil-lading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	1 709 979
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	1 398 531	1 650 038	1 709 979
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	629 339	385 009	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 202 080	1 859 982	189 625	769 193	1 265 029	1 709 979
Årets avskrivninger :	0	0	0	69 927	165 004	0
Anskaffelsesår :	1956	2014	2014	2015	2022	2024
Antatt levetid i år :				20	10	

Borettslaget består av 144 enheter. Borettslaget er oppført på g.nr 89, b.nr 16. Byggeår er 1956. Festetomt. Eiendommen er fullverdifsikret i If skadeforsikring.Polisenr. SP615666.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	407 437	422 779
6341 Brannalarm	21 844	0
6360 Annet renhold	2 438	0
6361 Fast renhold	146 076	140 367
6362 Skadedyrtryddelse	161 625	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 628	485 514
6392 Containerleie/tømming	80 664	91 718
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	35 738	39 518
Sum	860 449	1 179 896

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	12 689	0
6420 Lisens Bevar HMS	16 538	22 525
Sum	29 226	22 525

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	40 043	20 410
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	77 302	13 748
6552 Driftsmateriell	9 638	29 681
6581 Programvare	0	864
Sum	126 982	64 703

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 148 433	491 880
6602 Vedlikehold VVS	152 663	10 457
6603 Vedlikehold elektro	1 091 052	11 449
6610 Andre vaktmestertjenester	346 682	0
6613 Vedlikehold uteområder	723	170 149
6617 Vedlikehold brannvernustyr	57 465	56 095
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	2 725
6630 Egenandel forsikring	30 000	13 000
6641 Malerarbeider	7 784	3 994
6648 Vedlikehold dører og porter	0	47 913
Sum	2 834 802	807 662

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	436 699	3 835
6720 Juridisk honorar	16 113	0
6730 Teknisk honorar	39 560	64 055
6750 Vakthold	92 790	10 715
Sum	585 161	78 605

Konto 6720 gjelder prosjektrengnskap.
Konto 6730 gjelder byggteknisk bistand

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	27 147	25 708
7750 Festeavgift/ tomteleie	304 932	304 932
7770 Betalingskostnader	1 093	1 109
7772 Omkostninger inkasso	1 073	494
7773 Omkostninger innkreving	869	4 668
7790 Andre kostnader	5 040	0
7792 Øredifferanse	-35	0
7795 Husleietap	21	-32
Sum	340 140	336 879

Note 11 - Aksjer og andeler

Borettslaget har en aksjepost i Veitvedthallen.

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 200	0	7 200
Sum innskutt egenkapital	7 200	0	7 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-36 824 342	-2 101 399	-38 925 741
Sum opptjent egenkapital	-36 824 342	-2 101 399	-38 925 741
Sum egenkapital	-36 817 142	-2 101 399	-38 918 541

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	refinansiering og opptak
Lånenummer:	93727004929
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050
Opprinnelig lånebeløp:	29 500 000
Lånesaldo 01.01:	68 751 364
Avdrag i perioden:	1 117 216
Lånesaldo 31.12:	67 634 148
Saldo 5 år frem i tid:	60 960 694

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004929	144	469 682	67 634 208

Lån 93727004929 er et rammelån på opprinnelig kr. 74 500 000, som er tatt opp i 2020 i Handelsbanken. Lånet ble tatt opp for å refinansiere gammelt lån, samt dekke kostnader for baderomsrehabilitering.

Note 14 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	67 634 148
Innskuddskapital	794 880
Boligselskapets pantesikrede gjeld	68 429 028
Bokført verdi av pantsatt eiendom	19 226 694

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom med kr. 794 880,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vestre Veitvedt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vestre Veitvedt

Styreleder	Morten Dahl-Hansen (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Veronica Klausmark Jensen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Mats Erik Smestad (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Martin Abrahamsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Anders Houge (sign.)	12.02.2025



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vestre Veitvedt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vestre Veitvedt som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av arble 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 14:27:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SBFT0-6JVN1-OEMZW-ZGLOG-5JL5-KH5HY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Vestre Veitvedt

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Morten Dahl-Hansen
Styremedlem, Mats Erik Smestad
Styremedlem, Anders Houge
Styremedlem, Veronica Klausmark Jensen
Styremedlem, Martin Abrahamsen
Varamedlem, Erle Bru
Varamedlem, Nina Backman
Varamedlem, Nadia Paula

Styret i Borettslaget Vestre Veitvedt består av 1 kvinne og 4 menn.

Virkosomhetens art

Borettslaget Vestre Veitvedt er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Vestre Veitvedt ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 932956799

Borettslaget Vestre Veitvedt består av 144 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Vestre Veitvedt er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615666. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Vestre Veitvedt bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Besøk av Norsk Brannvern for å sørge for at brannvern blir ivaretatt i borettslaget.
- Rehabilitering av alle piper i borettslaget for å hindre at vi får flere pipebranner og at en slik brann skal spre seg til bygg.

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter siden forrige generalforsamling.

Det er mange saker som har gått igjen og blitt jobbet med over flere møter. De største sakene vi har jobbet med i året som har gått er:

- Forprosjekt for fasade renovering. Dette har dere fått mer informasjon om på beboermøtet rett før generalforsamlingen. Det har tatt lang tid, da det har vært vanskelig å få fagfolk til å gå god for en løsning som er god nok når det kommer til rehabilitering av svalgangene. Det er den viktigste biten i dette prosjektet når det kommer til sikkerhet, og derfor også et punkt som er viktig når det kommer til hvordan hele prosjektet blir gjennomført. Det nye styret vil jobbe videre med dette i samarbeid med USBL prosjekt. Når forprosjektet er ferdig vil det bli en ekstraordinær generalforsamling hvor generalforsamlingen bestemmer hvilken løsning man ønsker å gå for.

- Nytt parkeringssystem. Her har vi i år fått gjennomført og ferdigstilt opplegg for lading på alle borettslagets parkeringsplasser. Vi har også gått over til faste plasser, og her vil jeg takke Mats Smestad spesielt for det arbeidet han har lagt ned i dette prosjektet. Vi vil i sammenheng med dette også bytte parkeringsselskap, som vi i styret har tro på vil gjøre dette enklere både for beboere og styre.

- Rehabilitering av piper. Nok et prosjekt som har vært viktig for sikkerheten i borettslaget. Vi hadde flere pipebranner og tilløp til pipebrann sist vinter. Heldigvis var det ingen av disse som førte til brann i bygningsmassen. Nå har vi satt inn nye piperør i de eksisterende pipene, som fører til at vi unngår pipebranner i lang tid fremover.

- Oppgradering av det elektriske i felles arealer. Vi har byttet alt av det elektriske i fellesarealene og boder. Alle har fått nytt lys, og ulovlige stikkontakter i bodene har blitt fjernet. Felles arealene har fått nye lamper.

Hvert år mottar vi klager på snørydding. Noen av disse klagene er berettiget, mens andre er mindre berettinget. Vi har løpende kontakt med USBL vaktmestertjeneste som i sin tur leier inn firma som utfører måkingen i vårt borettslag. Sist vinter var det mange klager, og før vinteren vi snart er ferdig med nå har USBL byttet leverandør på bakgrunn av klagen vi og andre har sendt inn. Det betyr at vi i vinter har hatt nye folk som måker og de kjenner ikke borettslaget like godt. Det har ført til noen utfordringer, og at enkelte plasser ikke har blitt måket slik det har pleid å være. I tillegg har de ikke brukt samme snødeponier, som har ført til at vi har fått noen færre parkeringsplasser i vinter. Vi har som sagt løpende kommunikasjon med USBL og sender inn klager vi får og ting vi ser selv som mangler. Stort sett er USBL gode til å få ordnet opp dette relativt raskt, men noen ganger har det blitt misforståelser. Dette jobber vi med kontinuerlig. Neste vinter håper vi det vil bli enda bedre når den nye leverandøren er bedre kjent i vårt borettslag.

I tillegg har vi hatt mange mindre saker som går på behov for rehabilitering og reparering rundt omkring i borettslaget. Dette ordnes ofte av vår vaktmester rimelig kjapt, men noen ganger må han hente inn andre firmaer for å få gjort det han skal.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Parkeringsvedtekter

1. Kostnad

- 1.1. Alle parkeringsplasser leies av borettslaget. Sats for primærplass, første parkeringsplass registrert på leilighet, settes til 200 NOK. Satser for sekundærplass og ytterligere parkeringsplasser registrert på samme leilighet settes til 500 NOK.
- 1.2. Administrative kostnader for opprettelse og forandring av leieforhold settes til 500 NOK og er en engangssum.
- 1.3. Alle satser vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst, uten å løfte til generalforsamling eller fatte vedtak.
- 1.4. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.
- 1.5. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.
- 1.6. Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.
- 1.7. Plassen er å forstå som leie av borettslaget og herunder styret. Beboere leier seg en bruksrett på parkeringsplassen, og vil derfor ikke fullt ut eie plassen til bruk av eget skjønn.

2. Søknad

- 2.1. Parkeringsplassene er kun for borettslagets beboere, og de som er registrert som eier(e) av leiligheten.
- 2.2. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av dokument som viser eierskap av bil, f.eks vognkort skal vedlegges.
- 2.3. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.
- 2.4. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.
- 2.5. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.
- 2.6. Styret kan nekte å tildele plass ved hyppige søknader og termineringer fra samme boenhet.

3. Tildeling av plasser

- 3.1. Borettslagets styre er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplasser og parkeringsreglementet.
- 3.2. Tildeling av parkeringsplass skjer med utgangspunkt i nærmeste ledige plass i forhold til leilighetens plassering.

- 3.3. Beboere vil bli satt på venteliste etter mottakelse av søknad hvis det ikke er ledige parkeringsplasser. Disse plassene vil fortløpende bli delt ut når nye plasser blir ledige.
- 3.4. Utdeling vil skje ut fra søknadsrekkefølge ved ledige plasser, eller ut fra kø-prinsipp hvis det i er fullt.
- 3.5. Parkeringsplasser følger ikke leiligheter ved bruksoverlating eller salg. Unntatt fra dette er overføring av andel til ektefelle, foreldre eller barn.
- 3.6. Styret kan i spesielle tilfeller avvike fra ansiennitetsprinsippet og tildelingsregler, dersom enkelte beboers behov i forhold til bevegelseshemming eller tilsvarende tilsier det.
- 3.7. Bytte av parkeringsplass ordnes av enkelte beboere, og må selv dekke de eventuelle kostnader forbundet med dette. Styret må informeres, og godkjenne byttet.
- 3.8. I de tilfeller beboere innehar to parkeringsplasser, vil de som fikk sist tildelt sin sekundære parkeringsplass kunne miste denne ved andre beboers søknader for primærplass.

4. Bruk av parkeringsplass

- 4.1. Parkering er kun tillatt på tildelt og oppmerket plass.
- 4.2. Fremleie av parkeringsplass er ikke lov og vil føre til umiddelbar terminering av leieforhold.
- 4.3. Parkering skal kun benyttes til det kjøretøy som er registrert på beboer i borettslaget.
- 4.4. Det tillates å ha en annen bil parkert på plassen inntil 14 dager i løpet av et kalenderår. Dette er tiltenkt for typisk leiebil. Bilen må meldes inn og registreres før den kan parkere.
- 4.5. Eventuelle merkostnader som påløper for borettslaget som følge av feil bruk av parkeringsområde/plass, vil bli belastet den som pådrar borettslaget kostnaden. Beboerne vil være ansvarlig for egne besøkende.
- 4.6. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.
- 4.7. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.
- 4.8. Avskilte kjøretøy, ubenyttede og hensatte kjøretøy kan bli krevd fjernet av styret og avvikling av leieforhold kan bli krevd. Eventuelle kostnader vil bli belastet eier. Dette er fordi parkeringsplassene ikke er oppbevaringsplasser.
- 4.9. Parkering av kjøretøy til hinder for adkomst til bygning er ikke tillatt. Det samme gjelder foran avfallsbrønner, rømningsveier og parkering på en slik måte som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og snøbrøyting.
- 4.10. Reparasjon av kjøretøy skal ikke foretas på parkeringsplass og defekte kjøretøy eller vrak skal fjernes omgående. Hjulskift er tillatt så fremt dette ikke er til hinder.
- 4.11. Parkeringsplasser skal heller ikke stå tomme over lengre tid. I tilfeller hvor det kan skje plikter beboer å informere styret og for eventuelt få tillatelse.
- 4.12. Parkeringsplassene skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.
- 4.13. Styret plikter å svare på henvendelser om parkering i løpet av 3 virkedager.

5. Gjesteparkering

- 5.1. Gjestene skal parkere på oppmerket område, og skal registreres i borettslagets gjeldende system.
- 5.2. Manglende registrering, overtredelse og misbruk av gjesteparkering kan sanksjoneres gjest eller ansvarlig beboer i henhold til *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*

6. Tiltak ved mislighold

- 6.1. Feilparkerte, uregistrerte, utrangerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere og lignende vil kunne taues bort eller fjernes uten varsel for eiers bekostning.
- 6.2. Styret kan avslutte leieforholdet med umiddelbar virkning ved mislighold av parkeringsreglene.
- 6.3. Brudd på parkeringsreglene vil også kunne oppfattes som brudd på husordensreglene og kan sanksjoneres deretter.

7. Oppsigelse/terminering av leieforhold

- 7.1. Når beboers eierskap av kjøretøy opphører, skal også leien av parkeringsplassen sies opp av beboer. Dette gjelder ikke når beboers eierskap opphører til fordel av kjøp av nytt kjøretøy.
- 7.2. Det er en måneds oppsigelsestid fra beboer sier opp leieforhold.
- 7.3. Styret kan umiddelbart terminere leie ved mislighold av plassen.
- 7.4. Betalt månedsleie vil ikke tilbakebetales.

8. Øvrige regler

- 8.1. Alle beboere plikter seg til å sette seg inn i parkeringsvedtektene, samt informere sine gjester om disse.
- 8.2. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
- 8.3. Høy lyd, musikk og støy fra kjøretøy faller under husordensreglene for *Ro*, og vil kunne sanksjoneres etter *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*.
- 8.4. Kjøring på parkeringsplassen skal skje i gangfart av hensyn til barn og miljø.
- 8.5. Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Vestre Veitvedt onsdag 02.04.2025 kl. 18:30 - Veivet skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Jasmina Pobric

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Morten Dahl-Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 31 + 1 til sak 5.4.

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 330 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering av parkeringsvedtekter

Generalforsamlingen godtar de oppdaterte vedtektene som beskrevet i vedlegget. Forslaget krever simpelt flertall.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt med et tillegg til punkt 8.5. "Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner **til beboers gunst.**"

5.2 Insentiv til dugnadsdeltagelse

Øke månedsleie med 50 kr som betales tilbake ved dugnads deltagelse.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt mot 12 stemmer.

5.3 Badstue / felles verksted i stedet for garasje

Oppgrader eksisterende sykkelparkering med gjerde og tak og vurder plass fra gammel garasje fører annet formål som felles verksted (også for å reparere sykkelen) eller badstue.

Vedtak:

Forslaget ble trukket. Styret ser på andre muligheter og finansiering for sykkelparkering. Styret legger ut informasjon til beboere.

5.4 Ansette ekstern styreleder

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal engasjere en ekstern styreleder. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, vurdere aktuelle kandidater og inngå avtale om ansettelse av en ekstern styreleder. Frist for prosjektet settes til 01.07.25 og en forutsetning er at de totale kostnadene ikke øker (330 000kr). Styret må vurdere om antall medlemmer skal reduseres for å få til dette. Om dette ikke er mulig å ansette ekstern styreleder uten å øke kostnadene eller styret ikke greier å overholde fristen skal det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling innen 01.07.25, hvor innhentede tilbud skal stemmes over.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomiteens innstilling:

Anders Houge

Vedtak:

Valgt ble: Anders Houge for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Ravithas Kathirgamadas

Vedtak:

Valgt ble: Ravithas Kathirgamadas for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Nina Backman

Alla-Valeria Nersesian

Radoslaw Edward Stach

Vedtak:

Valgt ble: Nina Backman for 1 år.

Valgt ble: Alla-Valeria Nersesian for 1 år.

Valgt ble: Radoslaw Edward Stach for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Varamedlemmene.

Protokoll for Borettslaget Vestre Veitvedt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Jasmina Pobric (sign.)

03.04.2025

Protokollvitne

Morten Dahl-Hansen (sign.)

03.04.2025

VEDTEKTER

for

Borettslaget Vestre Veitvedt Org.nr: 932 956 799

Vedtatt på generalforsamling den 25. april.2006 med endringer på generalforsamling
den 22. april.2013

§ 1 NAVN, LAGSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

Vestre Veitvedt borettslag er et andelslag som har til formål å administrere de ferdige bygg på festet tomt, gnr 89, bnr 16 i Oslo, samt å leie ut boliger i disse bygg til andelshaverne. Forretningskontor er i Oslo.

§ 2 ANDELER – ANSVAR

Hver andel er på kr 50,-.

Andelshaverne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 ANDELSEIERNE

Borettslaget består av 144 andelshavere. Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelshavere, og ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn den som bor eller skal bo i boligen kan i forhold til laget ikke bli sameiepart i en andel på annen måte enn ved arv.

Er en andel ervervet i strid med borettslagsloven eller vedtektene, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at andelen kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene.

Enhver andelshaver skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis. Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

§ 4 EIERSKIFTE

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes nå det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet som godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 5 OVERLATING AV BRUK TIL ANDRE

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan eller med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen én måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseieren som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 6 DUGNADSPLIKT

Medlemmene har anledning til å bruke lagets friarealer. De har plikt til å delta på årlig dugnad for opparbeidelse og vedlikehold av borettslagets friarealer og fellesanlegg. Styret kan frita for dugnadsplikt, for eksempel ved sykdom eller spesielle tilfeller.

§ 7 ANDELSEIERS BRUK AV BOLIGEN

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§ 8 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde dyr etter registrering i borettslaget. Dyrehold må imidlertid følge bestemmelsene i politivedtektene og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal generelt ikke foregå i gårdsrommet.

§ 9 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseieren har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv eller himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle være utført av tidligere eier.

Andelseieren erstatningsansvarlig etter borettslovens §§ 5-13 og 54-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 10 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 11 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slik arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 12 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlig avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et å konto beløp fastsatt av styret. Endring av å konto beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§ 13 PANTERETT

Leieboerne hefter med sitt andels- og obligasjonsinnskudd for sine forpliktelser overfor borettslaget.

§ 14 MISLIGHOLD

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagslovens § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagslovens § 5-23.

§ 15 STYRET

Styret velges av generalforsamlingen og består av fem medlemmer med tre varamedlemmer. Styremedlemmene velges for et tidsrom av to år dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmene velges for ett år av gangen. Avgåtte styre- og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret kan kun bestå av andelshavere eller deres ektefelle.

Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder. Forretningsfører fungerer som sekretær. Person som laget har forretningsmessig forbindelse med, kan ikke være styremedlem.

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

§ 16 STYRETS VEDTAK

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står det likt, gjelder det møtelederen har stemt for.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger og vedtak. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkte brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

§ 17 TEGNING AV FORETAKSNAVN

Styrets leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets foretaksnavn.

§ 18 GENERALFORSAMLING

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen april måneds utgang. Den sammenkalles skriftlig med 14 dagers varsel. Samtidig med innkallingen til ordinær generalforsamling sender styret andelshaverne revidert regnskap for det forløpne kalenderår.

Styret skal varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen. Alle saker som skal behandles på generalforsamlingen skal være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

§ 19 SAKER SOM BEHANDLES AV ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Godkjenning av styrets årsberetning.
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som nevnt i innkallingen.

§ 20 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hver andelshaver har en stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Dersom det gjelder valg, avgjøres saker ved loddtrekning.

Fraværende andelshaver kan stemme ved å gi skriftlig fullmakt til annen andelshaver, ektefelle eller hjemmeværende barn. Ingen kan stemme for mer enn én andelshaver.

§ 21 REVISOR

Borettslagets regnskap skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen.

§ 22 ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer av borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 23 OPPLØSNING

Beslutning om selskapets oppløsning kan alene fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 4 ukers mellomrom og med minst to tredjedels flertall av alle andelseierne hver gang. Den ene generalforsamlingen skal være en ordinær generalforsamling.

Ved oppløsning av borettslaget skal borettslagets midler fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av omsetningsverdien av hver enkelt leilighet.

Husordensregler

Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt 25.04.2006

Sammen utgjør vi Borettslaget Vestre Veitvedt, og det er opp til oss alle som bor her å skape et trivelig bomiljø. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt. Reglene er laget for å skape trivsel, ro, orden og hygge for alle. Er du i tvil om hvordan reglene skal forstås kan du kontakte styret for en avklaring.

Alminnelige ordensregler

Trappeoppganger, felles kjellerganger, terrasser og balkonger skal ikke benyttes til hensetting eller lagring av gjenstander. Brannbalkonger og andre rømningsveier skal holdes åpne til enhver tid. Hver andelshaver plikter å sørge for at leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende forskrifter. La ikke barn leke i kjellergangene eller oppgangene. Det er forbudt å bruke leker som kan være skadelig for andre, slik som luftgevær, pil og bue, sprettert etc.

Vern om være felles grøntarealer og beplantningen. Kast ikke ut brød eller matrester, da dette fører til problemer med duer, skjærer og rotter. De som har haver plikter å holde disse i orden. Dette inkluderer også skillevegger både oppe og nede. Haver og skillevegger er andelshavernes personlige ansvar, som de plikter å vedlikeholde på eget initiativ og kostnad.

Maling holdes av borettslaget.

De som bor nede kan lage terrasse/hage inntil 4 meter ut fra veggen på kjøkkensiden, inntil 5 meter dersom samtlige andelshavere på en seksjon gjør det samme. Nye skillevegger og utskifting av gamle skal fra nå av lages etter samme mal som de oppe. Skilleveggene skal være beiset eller malt gule.

De som anskaffer markiser må sørge for at de passer sammen med de andre i borettslaget, dvs at de bør være stripet og i fargene hvitt, brunt og rødt. Etter rehabiliteringen i 96 er følgende markise brukt som standard: - Spectrum collection Nr: 320 309.

For å unngå skader hvis noe faller ned er det forbudt å henge opp blomsterkasser på utsiden av balkonger eller adkomstbalkonger. De som henger opp blomsterkasser plikter å holde dem i orden. Andre utvendige endringer er ikke tillatt uten tillatelse fra styret.

Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller oppslag bortsett fra på oppslagtavle i oppgangene. Det er ikke tillatt å sette opp eller fjerne beplantning eller apparater på fellesarealene uten styrets godkjenning.

Ro

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 på søn- og helligdager) skal det være ro i leiligheten. Det er ikke tillatt å spille høy musikk, benytte støvsuger, vaskemaskin etc i dette tidsrommet. Ved spesielle anledninger må man sørge for å varsle naboene i god tid. Unngå høyrosetet snakk på balkongene, adkomstbalkongene og fellesarealene.

Kjellerboder

Kjellerdørene skal alltid være låst, og lyset i kjelleren slukket. Om sommeren skal lufteluker i kjellerne settes opp for lufting, men husk å stenge dem igjen før vinteren. Hvis det lagres ved i kjelleren, skal denne være godt tørket, og stables med god klaring fra gulv.

Strømmen i kjelleren og oppgangene betales av borettslaget, og strømkursene er kun dimensjonert for belysning. Det er derfor ikke tillatt å gjøre endringer i den elektriske anlegget, det er heller ikke tillatt å koble frysebokser eller lignende på borettslagets strømkurser.

Utekontaktene kan benyttes til f.eks støvsuging av bil, men ikke for fast tilkobling av motorvarmere eller lignende.

Renhold

Alt husholdningsavfall skal pakkes i plastposer før det kastes i søppelkassene. Papir, papp og kartonger anbringes i egne papircontainere. Glass kan anbringes på egne glasscontainere som er satt ut oppe ved

Husordensregler

Borettslaget Vestre Veitvedt

Vedtatt 25.04.2006

kjøpesentret. Annet større avfall enn nevnt ovenfor skal kastes i egen container. Nøkler kan lånes av styremedlemmer eller vaktmester. Andelshaver plikter å holde egen kjellerbod ren. Trappevask er pt. satt bort til eksternt firma, og det vaskes 2 ganger pr. uke i vinterhalvåret, 1 gang pr. uke om sommeren. For å unngå at vann renner ned langs veggen i underliggende leiligheter er det viktig at siler i nedløpsrørene fra balkongene blir rengjort minst 2 ganger pr. år. For å komme til dette avløpet må plattene på balkongene tas opp.

Adkomstbalkonger skal holdes rene for snø i hele leilighetens lengde.

Fellesvaskeri

Fellesvaskeriene skal ikke benyttes på lørdag ettermiddag eller søn- og helligdager. For å benytte vaskeriet må man reservere tid på tavle i oppgangen eller i vaskeriet. Dette gjøres ved å henge opp en hengelås påført leilighetens nummer. Det er kun lov å reservere ett tidsrom ad gangen. Det er ikke tillatt å låne ut din hengelås til andre. Slikt utlån ødelegger det rettferdige i denne ordningen da enkelte da kan sjonglere med låser.

Hver dag er inndelt i 2 tidsrom, ett fra 07:00 – 14:00 og ett fra 14:00 – 21:00. Tørkerommet kan benyttes inntil 1 time etter at vaskeperioden er utløpt. Den som benytter fellesvaskeriene plikter å rengjøre det etter bruk hver gang. For øvrig finnes egne oppslag i vaskeriene om bruk av disse.

Utendørs lufting og tørking av tøy skal skje i tørkebåsene, ikke på balkong eller ut av vindu. Tørkebåsene kan fritt brukes uavhengig om man har vakset i vaskeriet eller inne på egen maskin. Vær obs på å ta inn tøyet når det er tørt slik at flest mulig kan nytte tørkebåsene. Tørkebåsene skal ikke benyttes på søn- og helligdager.

Det er ikke tillatt å riste tepper etc. fra balkongene/adkomstbalkongene.

Parkeringsbestemmelser

Det skal ikke henses avskiltede biler, tilhengere, campingvogner eller lignende på parkeringsplassene. Hver andelshaver har ett parkeringsbevis, som gir rett til parkering av en bil på oppmerket parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket plass er ikke tillatt. I tillegg har hver andelshaver ett gjesteparkeringsbevis som gir rett til korttidsparkering for gjester på gjesteplassene. Disse er pt. ved flaggstangen i nr. 19-21. Det er tillatt å parkere inntil 10 min. utenfor oppgangen for av- og pålessing.

Regler for parkering finnes på parkeringsskiltene, mens reglene for gjesteparkering står på gjestepark.-beviset. Overtredelser av parkeringsbestemmelsene fører til bøter eller borttauing, eventuelt også inndraging av parkeringsbevis.

Alle innretninger og alt utstyr som eies av borettslaget må behandles forsiktig. Meld fra til vaktmester snarest om feil eller mangler du ikke klarer å rette på selv.

Vaktmester treffes på dagtid på mobiltelefon 900 36532.

Meldinger fra styret sendes den enkelte andelshaver direkte, via nyhetsbrev eller oppslag på tavlene i oppgangene. Disse gjelder på samme måte som husordensreglene, som endel av husleiekontrakten, (jfr. husleiekontraktens § 8)

Andelshaverne er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelshaver er også ansvarlig for sin husstand, framleier eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten. (Jfr. Husleiekontraktens § 8 og husleielovens §§ 20 og 22)

----- oOo -----

Parkeringsvedtekter

Sist endret på generalforsamling 02.04.2025

1. Kostnad

- 1.1. Alle parkeringsplasser leies av borettslaget. Sats for primærplass, første parkeringsplass registrert på leilighet, settes til 200 NOK. Satser for sekundærplass og ytterligere parkeringsplasser registrert på samme leilighet settes til 500 NOK.
- 1.2. Administrative kostnader for opprettelse og forandring av leieforhold settes til 500 NOK og er en engangsum.
- 1.3. Satsene vil kunne reguleres etter vanlig prisvekst.
- 1.4. Betaling av parkeringsplasser skjer forskuddsvis.
- 1.5. Betalingen kan ikke deles opp utover den gitte måneden.
- 1.6. Hver enkelt beboer må selv dekke kostnadene for montering av ladeboks på egen parkeringsplass. Ladeboks og montering må være godkjent av styret.
- 1.7. Plassen er å forstå som leie av borettslaget og herunder styret. Beboere leier seg en bruksrett på parkeringsplassen, og vil derfor ikke fullt ut eie plassen til bruk av eget kjønn.

2. Søknad

- 2.1. Parkeringsplassene er kun for borettslagets beboere, og de som er registrert som eier(e) av leiligheten.
- 2.2. Parkeringsplasser søkes av beboere. Bilde av dokument som viser eierskap av bil, f.eks vognkort skal vedlegges.
- 2.3. Kun registrerte beboere i borettslaget kan søke om parkeringsplass.
- 2.4. Kjøretøy må være registrert i styrets systemer før parkeringsplassen benyttes.
- 2.5. Ved bytte av kjøretøy skal styret informeres, i henhold til *Søknad punkt 2.3.*, ellers er dette å betrakte som mislighold.
- 2.6. Styret kan nekte å tildele plass ved hyppige søknader og termineringer fra samme boenhet.

3. Tildeling av plasser

- 3.1. Borettslagets styre er ansvarlig for administrasjon av parkeringsplasser og parkeringsreglementet.
- 3.2. Tildeling av parkeringsplass skjer med utgangspunkt i nærmeste ledige plass i forhold til leilighetens plassering.

- 3.3. Beboere vil bli satt på venteliste etter mottakelse av søknad hvis det ikke er ledige parkeringsplasser. Disse plassene vil fortløpende bli delt ut når nye plasser blir ledige.
- 3.4. Utdeling vil skje ut fra søknadsrekkefølge ved ledige plasser, eller ut fra kø-prinsipp hvis det i er fullt.
- 3.5. Parkeringsplasser følger ikke leiligheter ved bruksoverlating eller salg. Unntatt fra dette er overføring av andel til ektefelle, foreldre eller barn.
- 3.6. Styret kan i spesielle tilfeller avvike fra ansiennitetsprinsippet og tildelingsregler, dersom enkelte beboers behov i forhold til bevegelseshemming eller tilsvarende tilsier det.
- 3.7. Bytte av parkeringsplass ordnes av enkelte beboere, og må selv dekke de eventuelle kostnader forbundet med dette. Styret må informeres, og godkjenne byttet.
- 3.8. I de tilfeller beboere innehar to parkeringsplasser, vil de som fikk sist tildelt sin sekundære parkeringsplass kunne miste denne ved andre beboers søknader for primærplass.

4. Bruk av parkeringsplass

- 4.1. Parkering er kun tillatt på tildelt og oppmerket plass.
- 4.2. Fremleie av parkeringsplass er ikke lov og vil føre til umiddelbar terminering av leieforhold.
- 4.3. Parkering skal kun benyttes til det kjøretøy som er registrert på beboer i borettslaget.
- 4.4. Det tillates å ha en annen bil parkert på plassen inntil 14 dager i løpet av et kalenderår. Bilen må meldes inn og registreres før den kan parkere.
- 4.5. Eventuelle merkostnader som påløper for borettslaget som følge av feil bruk av parkeringsområde/plass, vil bli belastet den som pådrar borettslaget kostnaden. Beboerne vil være ansvarlig for egne besøkende.
- 4.6. Det er ikke tillatt å parkere bobiler, campingvogner, lastebiler eller lignende store kjøretøy på parkeringsplassene, inkludert gjesteparkering.
- 4.7. Hengere kan tillates i kortere tidsrom etter avtale med styret.
- 4.8. Avskiltede kjøretøy, ubenyttede og hensatte kjøretøy kan bli krevd fjernet av styret og avvikling av leieforhold kan bli krevd. Eventuelle kostnader vil bli belastet eier. Dette er fordi parkeringsplassene ikke er oppbevaringsplasser.
- 4.9. Parkering av kjøretøy til hinder for adkomst til bygning er ikke tillatt. Det samme gjelder foran avfallsbrønner, rømningsveier og parkering på en slik måte som er til hinder for utrykningskjøretøy, renovasjonsbiler og snøbrøyting.
- 4.10. Reparasjon av kjøretøy skal ikke foretas på parkeringsplass og defekte kjøretøy eller vrak skal fjernes omgående. Hjulskift er tillatt så fremt dette ikke er til hinder.
- 4.11. Parkeringsplasser skal heller ikke stå tomme over lengre tid. I tilfeller hvor det kan skje plikter beboer å informere styret og for eventuelt få tillatelse.
- 4.12. Parkeringsplassene skal ikke brukes for egen økonomisk gevinst.
- 4.13. Styret plikter å svare på henvendelser om parkering i løpet av 3 virkedager.

5. Gjesteparkering

- 5.1. Gjestene skal parkere på oppmerket område, og skal registreres i borettslagets gjeldende system.
- 5.2. Manglende registrering, overtredelse og misbruk av gjesteparkering kan sanksjoneres gjest eller ansvarlig beboer i henhold til *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*

6. Tiltak ved mislighold

- 6.1. Feilparkerte, uregistrerte, utrangerte kjøretøy, campingvogner, tilhengere og lignende vil kunne taues bort eller fjernes uten varsel for eiers bekostning.
- 6.2. Styret kan avslutte leieforholdet med umiddelbar virkning ved mislighold av parkeringsreglene.
- 6.3. Brudd på parkeringsreglene vil også kunne oppfattes som brudd på husordensreglene og kan sanksjoneres deretter.

7. Oppsigelse/terminering av leieforhold

- 7.1. Når beboers eierskap av kjøretøy opphører, skal også leien av parkeringsplassen sies opp av beboer. Dette gjelder ikke når beboers eierskap opphører til fordel av kjøp av nytt kjøretøy.
- 7.2. Det er en måneds oppsigelsestid fra beboer sier opp leieforhold.
- 7.3. Styret kan umiddelbart terminere leie ved mislighold av plassen.
- 7.4. Betalt månedsleie vil ikke tilbakebetales.

8. Øvrige regler

- 8.1. Alle beboere plikter seg til å sette seg inn i parkeringsvedtektene, samt informere sine gjester om disse.
- 8.2. Bruk av horn og rusing av motor er strengt forbudt.
- 8.3. Høy lyd, musikk og støy fra kjøretøy faller under husordensreglene for *Ro*, og vil kunne sanksjoneres etter *Parkeringsvedtekter, punkt 6. Tiltak ved mislighold*.
- 8.4. Kjøring på parkeringsplassen skal skje i gangfart av hensyn til barn og miljø.
- 8.5. Styret har mulighet til å overstyre disse reglene ved spesielle situasjoner til beboers gunst.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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 help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Beverveien 15
0596 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik**Telefon:** 400 18 851
E-post: oda.buvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre